REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

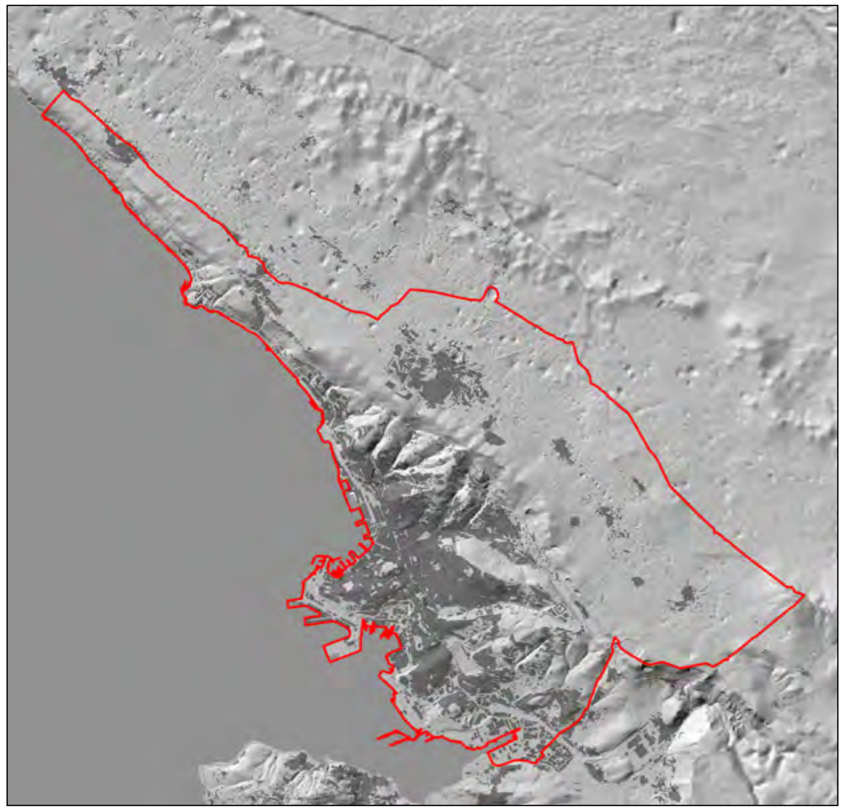
COMUNE DI TRIESTE

Dipartimento Territorio, Economia, Ambiente e Mobilità

Servizio Pianificazione Territoriale e
Valorizzazione Porto Vecchio

VARIANTE N° 6 AL P. R. G. C.

ACCORDO DI PROGRAMMA PORTO VECCHIO



Dirigente Dipartimento
e Progettista
dott. ing. Giulio Bernetti

Estensori
dott. Roberto Prodan
dott.pian. Paolo De Clara
geom. Paolo Cernivani
per.ind. Luca Kerstich
m.o Mauro Pennone
per.ind Andrea Zacchigna

Schede progetto

PO3

Maggio 2020

PREMESSA

Le Schede progetto del nuovo Piano Regolatore Generale Comunale di Trieste indicano gli orientamenti di progetto relativi:
- alle "Aree della grande trasformazione";
- a parti della città specificamente individuate, quali "Ambiti di riqualificazione urbana 1", "Aree della sostituzione e ristrutturazione urbanistica", "Zone C: la 'nuova città dei giardini'" (aree di nuova edificazione), "Zone H2: nuova area commerciale di interesse comunale e comprensoriale, "Ambiti di riqualificazione urbana 2" (Centri di Quartiere).

Per queste aree e ambiti vengono puntualmente indicati i luoghi, gli obiettivi, gli strumenti, le modalità, i parametri ai quali il Piano affida il compito di indirizzare la trasformazione e di garantire la riqualificazione di interi settori urbani.

Gli orientamenti progettuali, specificati all'interno delle singole schede, rappresentano un approfondimento e verifica delle strategie indicate dal Piano struttura, con particolare riferimento a centralità, mobilità, ambiente e paesaggio.

Aree e ambiti sono individuati attraverso la perimetrazione delle parti urbane interessate e sono ulteriormente suddivisi in sub-ambiti secondo le indicazioni fornite nelle schede stesse. Salvo diverse specificazioni (sempre contenute nelle schede), le indicazioni grafiche non sono prescrittive, mentre lo sono gli elementi principali di progetto, i parametri quantitativi, le modalità d'attuazione, le destinazioni d'uso ammesse.

Gli estratti dello stato di fatto (C.T.R.N.) e della zonizzazione sono indicativi, servono esclusivamente a localizzare l'area e non sostituiscono le tavole di zonizzazione alle quali bisogna sempre fare riferimento. In caso di discordanza prevalgono le indicazioni delle tavole di zonizzazione.

La modifica di eventuali servizi presenti nelle aree oggetto di intervento deve seguire le procedure indicate dalle Norme tecniche di attuazione.

<u>Aree della grande trasformazione</u>

Le aree della grande trasformazione sono parti urbane di rilevanti dimensioni, dismesse o parzialmente dismesse, che rappresentano per la città una grande occasione di modificazione del proprio assetto spaziale e funzionale. Il progetto per queste parti si fonda perciò su una valutazione attenta delle reazioni che la trasformazione induce sia nelle aree prossime, sia in un contesto urbano più ampio.

<u>Ambiti di riqualificazione urbana 1</u>

Gli ambiti di riqualificazione urbana sono vere e proprie parti di città dotate di notevole complessità, il cui progetto deve affrontare più temi e può essere sottoposto ad accordi tra più Enti.

<u>Aree della sostituzione e ristrutturazione urbanistica</u>

Le aree della sostituzione e ristrutturazione urbanistica sono parti di città e di borghi carsici che necessitano di operazioni di ristrutturazione urbanistica, anche mirate alla totale sostituzione degli edifici, il cui fine è il miglioramento sia delle prestazioni energetiche e ambientali, sia della dotazione di spazi aperti e pubblici. Si tratta di aree degradate, generalmente caratterizzate dalla presenza di proprietà pubbliche in grado di innescare processi di trasformazione.

I processi di trasformazione previsti sono di varia natura e grado, a seconda delle condizioni dell'area e delle opportunità che si potranno presentare.

In relazione alle previsioni del nuovo Piano, le indicazioni progettuali fornite nelle schede rispondono ad alcuni criteri ricorrenti:
- migliorare l'accessibilità, anche in relazione al sistema della viabilità di progetto (con specifico riferimento alle nuove linee del trasporto su ferro);
- consolidare un sistema di centralità, spazi e attrezzature pubblici e di suo pubblico, in continuità con i Centri di Quartiere;
- migliorare l'efficienza energetica degli edifici;
- migliorare le prestazioni ecologiche dei suoli, attraverso l'aumento delle superfici permeabili e l'introduzione di sistemi di riciclo delle acque.

Per l'intervento nelle aree della sostituzione e ristrutturazione urbanistica sono possibili due percorsi:
- è consentito l'intervento diretto nel rispetto delle zone omogenee di appartenenza e delle corrispondenti Norme tecniche di attuazione;
- in alternativa, è possibile realizzare interventi di riqualificazione urbanistica e sostituzione, ottenendo incentivi volumetrici, attraverso la redazione di Piani attuativi, secondo le prscrizioni di queste schede.

Inoltre, nelle schede sono individuati gli edifici di interesse storico-testimoniale sottoposti a specifica disciplina nelle Norme Tecniche di Attuazione.

<u>Zone C: la "nuova città dei giardini"</u>

Si tratta delle zone di espansione residenziale previste dal Piano per le quali, in relazione alle condizioni specifiche,vengono definite modalità insediative, quantità ed eventuali prescrizioni particolari.

<u>Zone H2: nuova area commerciale di interesse comunale e comprensoriale</u>

<u>Ambiti di riqualificazione urbana 2 - "Centri di Quartiere"</u>

Si tratta di ambiti individuati a partire dalla consistente presenza di servizi e attrezzature pubblici (edifici e spazi aperti) e, per questo, dotati di una propria identità e riconoscibilità. L'identificazione dei Centri di Quartiere contribuisce a definire l'immagine di Trieste come città policentrica.

INDICE



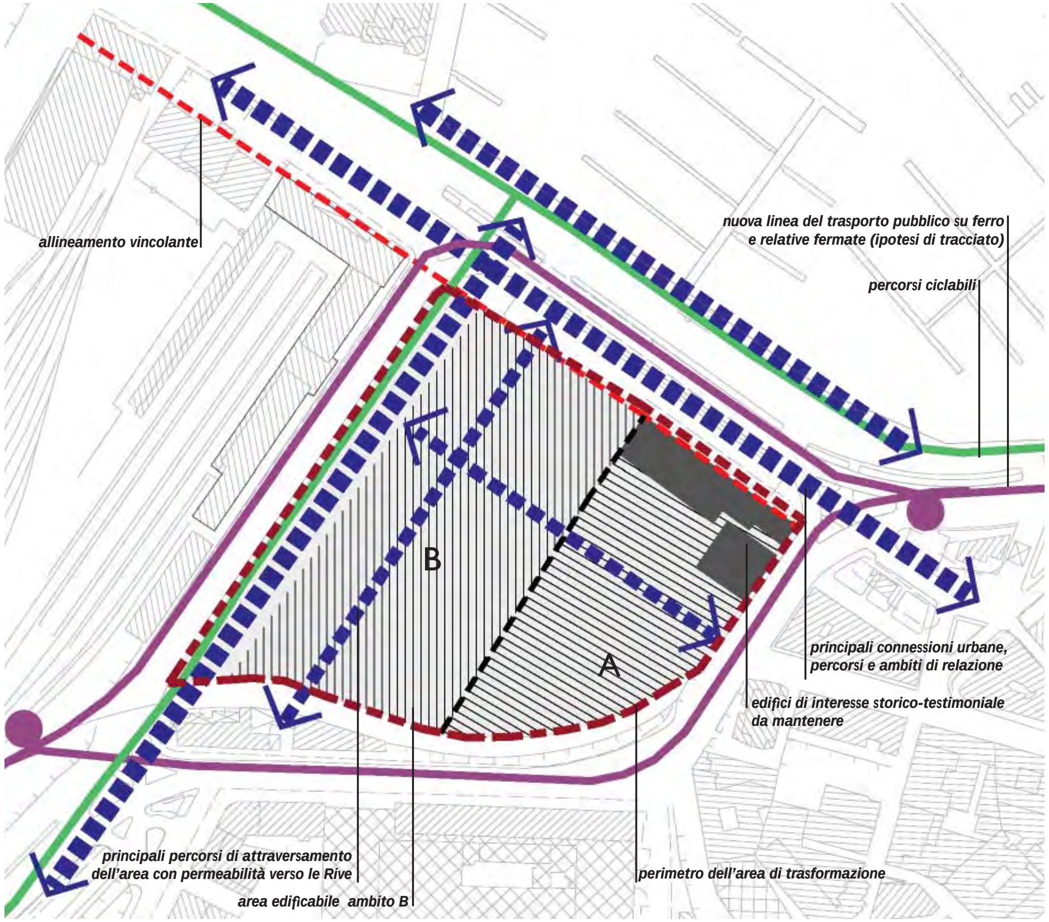
Aree della grande trasformazione

Legenda dei principali elementi contenuti negli elaborati grafici delle pagine successive

- perimetro area di trasformazione
- A individuazione di ambiti specifici
- edifici di pregio o di interesse da mantenere
- aree edificabili
- aree di maggiore concentrazione e altezza dell'edificato
- allineamenti vincolanti e limiti alla nuova edificazione
- ambiti dei "centri di quartiere" e dei servizi
- percorsi privilegiati dei "centri di quartiere"
- aree a verde pubblico e/o aperte al pubblico
- "corridoi ecologici", continuità ambientali
- principali connessioni pedonali
- "fasce" pedonali alberate (largh. min. 5,00 m)
- strade di penetrazione urbana
- principali strade di distribuzione urbana
- percorsi ciclabili
- potenziali linee del trasporto pubblico su ferro (tram) e relative fermate

1. Descrizione

L'area di Campo Marzio comprende i manufatti e gli spazi compresi tra via Campo Marzio, via Ottaviano Augusto e Riva Traiana. Il complesso costituisce un importante affaccio della città sul mare. L'area è attualmente sede di alcune attrezzature pubbliche (il mercato ortofrutticolo, il Museo del mare) ed è prossima alla vecchia stazione ferroviaria della città di Trieste, sede di un museo ferroviario. L'area è perimetrata da strade di grande scorrimento e viene utilizzata come una grande rotatoria per il traffico che dalla sopraelevata si immette sulla litoranea. Il trasferimento in luogo meno centrale e meglio accessibile prospettato per il mercato ortofrutticolo offre l'occasione per ripensare l'intero ambito in funzione di nuove strategie di sviluppo.



2. Obiettivi

Il progetto di riqualificazione deve prevedere la costituzione di un fronte urbano che assicuri la permeabilità e la vista verso il mare. Nell'ambito di un progetto di rigenerazione e riassetto edilizio e urbanistico per l'intera area, dovranno essere in particolare valorizzate le relazioni con le attrezzature esistenti (Museo del mare e Museo ferroviario), con il lungo mare e con il contesto limitrofo. La costituzione di una nuova centralità alla scala urbana e di quartiere dovrà essere assicurata dalla previsione di una molteplicità di funzioni che contemplino anche la residenza. In tal senso vanno altresì consolidate e implementate le prestazioni di luogo pubblico e di ambito di arrivo di alcuni sistemi urbani importanti (come il percorso ciclo-pedonale delle Rive), esistenti e previsti dal Piano. L'intervento dovrà altresì tendere alla valorizzazione degli edifici e degli elementi di importanza storico-documentale interni all'area, quali:

- l'edificio che ospita il Museo del mare;
- il muro di recinzione dello stesso;
- il percorso ciclo-pedonale che proviene dalle Rive;
- i percorsi monumentali esistenti: passeggiata di Sant'Andrea; percorso che connette piazza della Libertà a piazza Venezia.

3. Elementi principali prescrittivi di progetto

a. Valorizzazione e potenziamento del Museo del mare.

b. Previsione di funzioni miste in grado di costituire una centralità urbana articolata, che migliori la fruibilità dell'area potenziandone le funzioni culturali, ricettive e di servizi.

c. Salvaguardia e valorizzazione degli elementi e degli edifici di interesse.

d. Definizione del ruolo dell'area di Campo Marzio come ambito di connessione tra i percorsi ciclo-pedonali provenienti dalle Rive, le spiagge urbane e gli stabilimenti balneari esistenti, la passeggiata di Sant'Andrea.

e. Previsione di Campo Marzio come luogo di scambio intermodale tra differenti sistemi della mobilità (ferro, gomma, pedonale), attraverso la previsione di un parcheggio sotterraneo.

f. Previsione di connessioni pedonali e ciclabili tra l'area e l'intorno, salvaguardando su via Giulio Cesare uno spazio di min 6 ml da adibire a viale alberato.

g. Il recupero, la realizzazione dei nuovi edifici e la riqualificazione degli spazi aperti dovranno rispettare elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche (classe A o B), utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere i manufatti edilizi il più possibile "energeticamente autosufficienti", di permettere il risparmio sui costi di gestione, di rispettare il principio di "invarianza idraulica" (attraverso la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche e la riduzione al minimo le nuove impermeabilizzazioni del suolo).

h. L'area è suddivisa in due ambiti: l'**ambito A** (a sud-est), destinato a servizi e al potenziamento del polo museale; l'**ambito B** (a nord-ovest) destinato alle altre attività.

4. Parametri quantitativi prescrittivi

- Per l'**ambito A**:
  - If max 6,00 mc/mq
  - Rc max 60%
  - H max 16.50 ml
- Per l'**ambito B**:
  - If max 9,00 mc/mq
  - Rc max 60%
  - H max 18.50 ml
  - Df min 10,00 ml

I parcheggi stanziali e di relazione devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per gli edifici indicati come di interesse storico-testimoniale si deve fare riferimento alle specifiche norme contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione (art. 20).

Parametri urbanistico-ecologici (per gli **ambiti A** e **B**):
- Rp min 25% di Sf
- DA min 20 alberi/ha di Sf
- DAR min 40 arbusti/ha di Sf

Opere di urbanizzazione per l'**ambito B**:
- Parcheggi pubblici o di uso pubblico: min. 250 posti macchina da ricavare in interrato.

Le opere indicate costituiscono dei minimi; eventuali opere di urbanizzazione aggiuntive possono essere concordate in fase di redazione degli strumenti attuativi. In fase di redazione degli strumenti attuativi deve essere verificato l'impatto delle trasformazioni previste sulla viabilità e sulle reti tecnologiche e, se necessario, devono essere realizzate le relative opere di adeguamento.

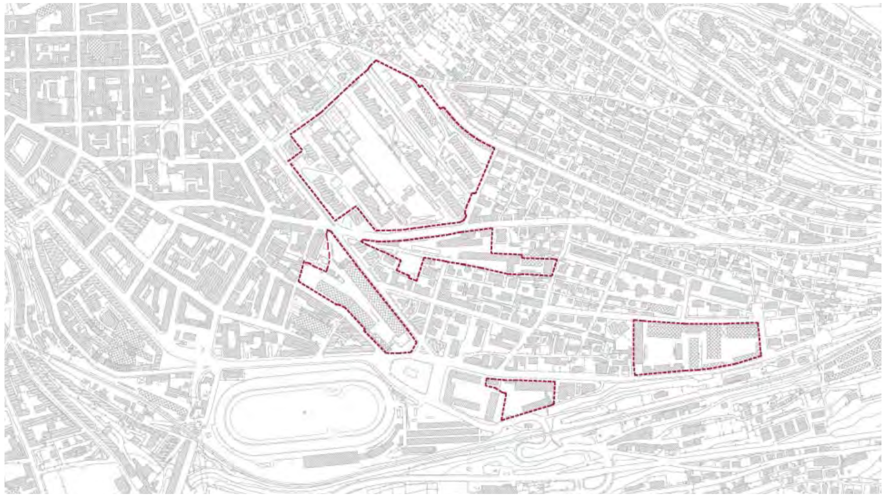
5. Modalità di attuazione

Piano attuativo esteso almeno al singolo ambito.

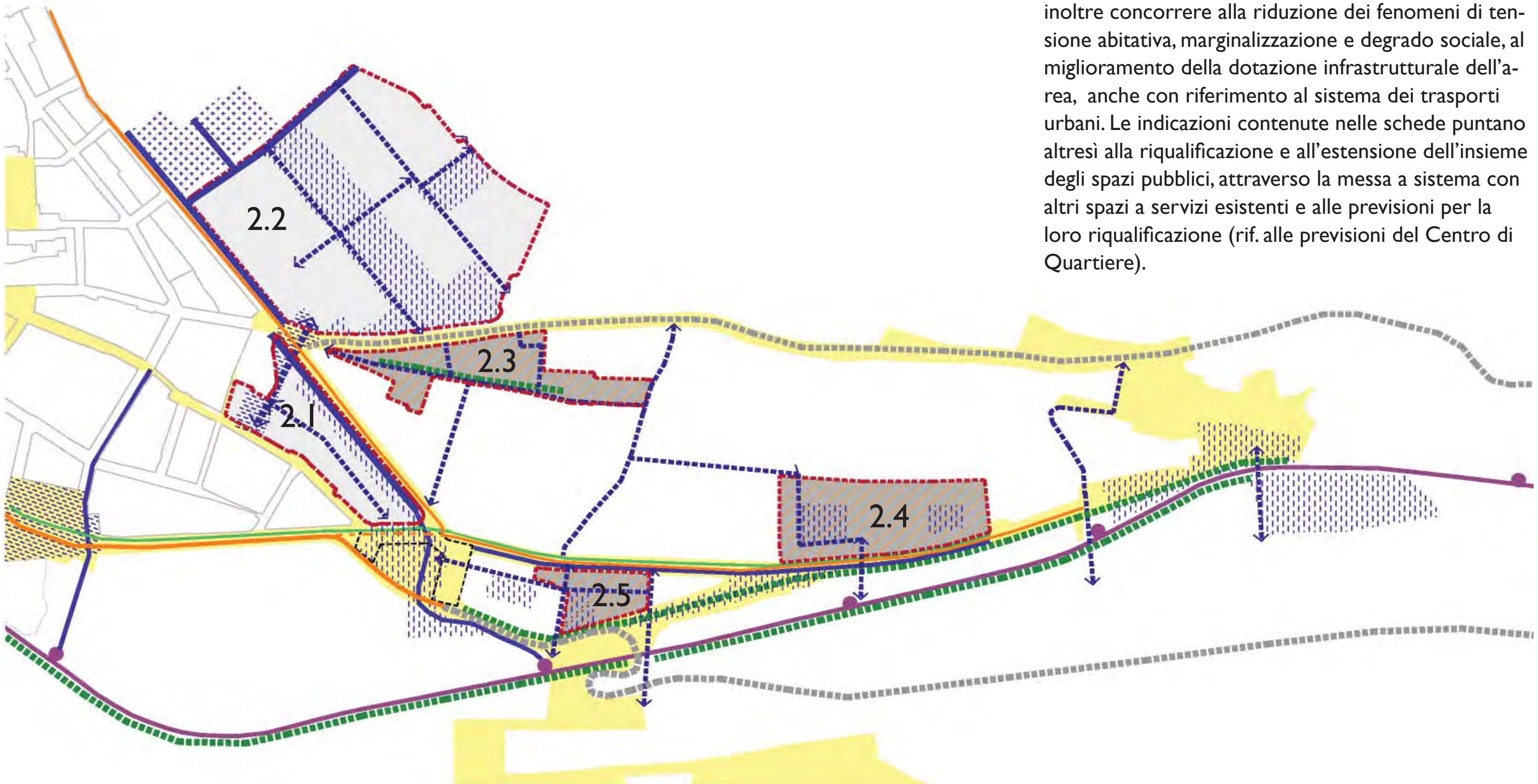
6. Destinazioni d'uso ammesse

- Per l'**ambito B**:
- Servizi e attrezzature collettive
- Residenze max 50% del volume
- Direzionale
- Commerciale al dettaglio
- Artigianale di servizi (attività compatibili con la residenza)
- Alberghiera.

Per l'**ambito A**:
- Servizi e attrezzature
- Alberghiera e Direzionale, max 30% del volume.



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)



Aree della grande trasformazione — 2. Ambito di via Rossetti, via Cumano

L'ambito urbano, nato come prima periferia, può essere ormai considerato zona centrale della città. Caratterizzato dalla presenza di quattro ex caserme e dal comprensorio fieristico in dismissione, risulta però penalizzato della carenza di strutture e servizi pubblici. Le estese superfici che lo compongono presentano consistenti quantità edificate e, in generale, corrispondono ad aree ancora precluse alla libera fruizione della città.

L'ambito oggetto di questa scheda si configura in sostanza come un ampio insieme di spazi e contenitori, che il Piano interpreta come un'importante opportunità sia per ripensare la localizzazione di servizi a scala urbana, sia per individuare un sistema coordinato di interventi di riqualificazione e rigenerazione fondamentali per l'intero rione.

L'importanza dimensionale dell'ambito contribuisce a definirne la potenziale capacità di coinvolgere soggetti e finanziamenti pubblici e privati e di attivare un effetto moltiplicatore degli stessi. Gli interventi possono inoltre concorrere alla riduzione dei fenomeni di tensione abitativa, marginalizzazione e degrado sociale, al miglioramento della dotazione infrastrutturale dell'area, anche con riferimento al sistema dei trasporti urbani. Le indicazioni contenute nelle schede puntano altresì alla riqualificazione e all'estensione dell'insieme degli spazi pubblici, attraverso la messa a sistema con altri spazi a servizi esistenti e alle previsioni per la loro riqualificazione (rif. alle previsioni del Centro di Quartiere).

Obiettivo generale del complesso degli interventi è, in definitiva, la costituzione di una centralità sia a scala urbana che di quartiere. Una centralità in grado di rivitalizzare un'area che, nelle intenzioni del Piano, assurge al ruolo di accesso importante alla città.

Dell'ambito fanno parte:
- l'area dell'ex Fiera;
- l'area dell'ex caserma di via Rossetti "Vittorio Emanuele III";
- l'ex caserma "Beleno";
- l'ex caserma "Duca delle Puglie";
- l'ex caserma "Montebello".

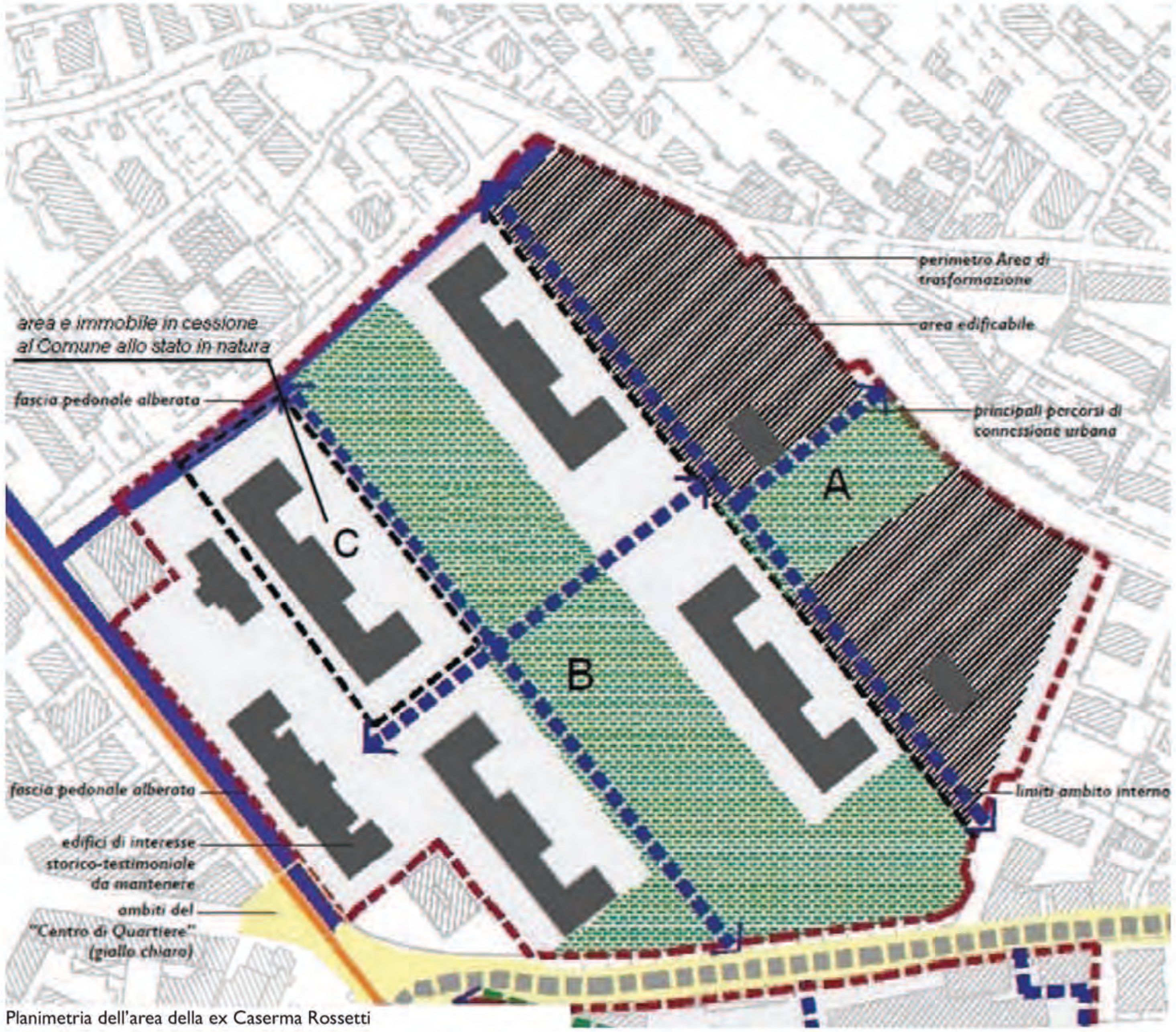
All'interno di queste aree alcune trasformazioni sono state già avviate attraverso la messa in atto di operazioni di rifunzionalizzazione e recupero:
- ex caserma Beleno: parzialmente destinata alla sede della Polizia Municipale e all'archivio comunale;
- ex caserma "Duca delle Puglie": in parte recuperata come sede museale (Museo Civico di Storia Naturale e Museo De Henriquez);
- ex caserma "Montebello": già parzialmente riqualificata con la realizzazione di un intervento di edilizia pubblica.

La prossimità delle aree rientranti nell'ambito, unitamente alla dotazione di servizi esistenti e potenziali supportano la formazione di un polo culturale di notevole valore archivistico, museale e bibliografico. Oltre alle funzioni museali e culturali si prevede l'insediamento di altre attività (ricettive, commerciali, terziarie, residenziali), nell'intento di creare una parte di città articolata e vitale, dotata di adeguati spazi pubblici, di sosta e parcheggio.

Nello specifico, l'area della ex Fiera e quella della ex caserma di via Rossetti rientrano tra le "Aree della grande trasformazione". Le altre fanno parte del Sistema dei servizi e delle attrezzature collettive, ma sono ugualmente caratterizzate dalla presenza e/o previsione di trasformazioni rilevanti. La scelta di considerarle quali componenti di uno stesso ambito deriva dalla volontà di valorizzare al massimo le sinergie ottenibili da un insieme così consistente di spazi disponibili alla rigenerazione e alla riqualificazione. Significativi e strategici sono infatti gli impatti che questo insieme di trasformazioni, se tra loro coordinate, possono avere sulla città in termini di percorsi, sistemi di trasporto, continuità di spazi pubblici e verdi.



Ambito urbano: infrastrutture ed elementi di continuità. In viola la linea del trasporto pubblico su ferro con le possibili fermate, in giallo gli ambiti del "Centro di Quartiere"



Planimetria dell'area della ex Caserma Rossetti

2.1 Ex caserma di via Rossetti

1. Descrizione
L' ex Caserma Rossetti
rappresenta una grande opportunità di trasformazione per la città di Trieste. In particolare, essa costituisce una risorsa per la realizzazione di un nuovo polo di centralità di scala urbana e di quartiere in una parte di città tra le più dense. E questo non soltanto per la disponibilità di aree dismesse da rifunzionalizzare entro un'ipotesi di spazi edificati e aperti di uso pubblico, ma anche per la possibilità di coordinare e mettere a sistema gli interventi che si realizzeranno nelle due aree di trasformazione e negli ambiti contermini.

2. Obiettivi
Il progetto di riqualificazione della ex caserma di via Rossetti prevede interventi di recupero degli edifici esistenti e di nuova edificazione, nonché il recupero degli spazi aperti.
In particolare dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:
- connettere le aree a verde e gli spazi aperti localizzati nell'ambito della ex caserma Rossetti con gli spazi aperti interni al comprensorio della ex Fiera;
- insediare, negli edifici e nelle aree dismesse, attività diversificate, in grado di costituire una centralità alla scala urbana e di quartiere;
- Ampliare i servizi esistenti (in particolare scolastici), con la possibilità di realizzare un polo scolastico adeguatamente attrezzato.

3. Elementi principali prescrittivi di progetto
a. Realizzazione, a nord dell'area, di nuove costruzioni per residenza, servizi e direzionale (**sub-ambito A**).
b. Cessione dell'edificio **sub-ambito C**, al fine del suo recupero e possibile ampliamento, esclusivamente per attrezzature e servizi, anche in funzione del polo scolastico limitrofo.
c. Recupero e possibile ampliamento degli edifici esistenti per attrezzature, terziario, residenza, campus universitario o scolastico, attività ricettive (**sub-ambito B**);
d. Destinazione di parte degli ampi spazi aperti per l'uso collettivo e percorsi pedonali di connessione tra la parte alta e la parte bassa dell'area, i lati nord e sud;
e. Realizzazione di una fascia pedonale alberata (larghezza min. 5,00 m) lungo via Rossetti.
f. Realizzazione di una percorso pedonale alberato lungo via G. Mameli.
f. Il recupero, la realizzazione di nuovi edifici e la riqualificazione degli spazi aperti dovranno rispettare elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche, utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere i manufatti edilizi il più possibile "energeticamente autosufficienti", di permettere il risparmio sui costi di gestione, di rispettare il principio di "invarianza idraulica" (attraverso la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche e la riduzione al minimo le nuove impermeabilizzazioni del suolo).

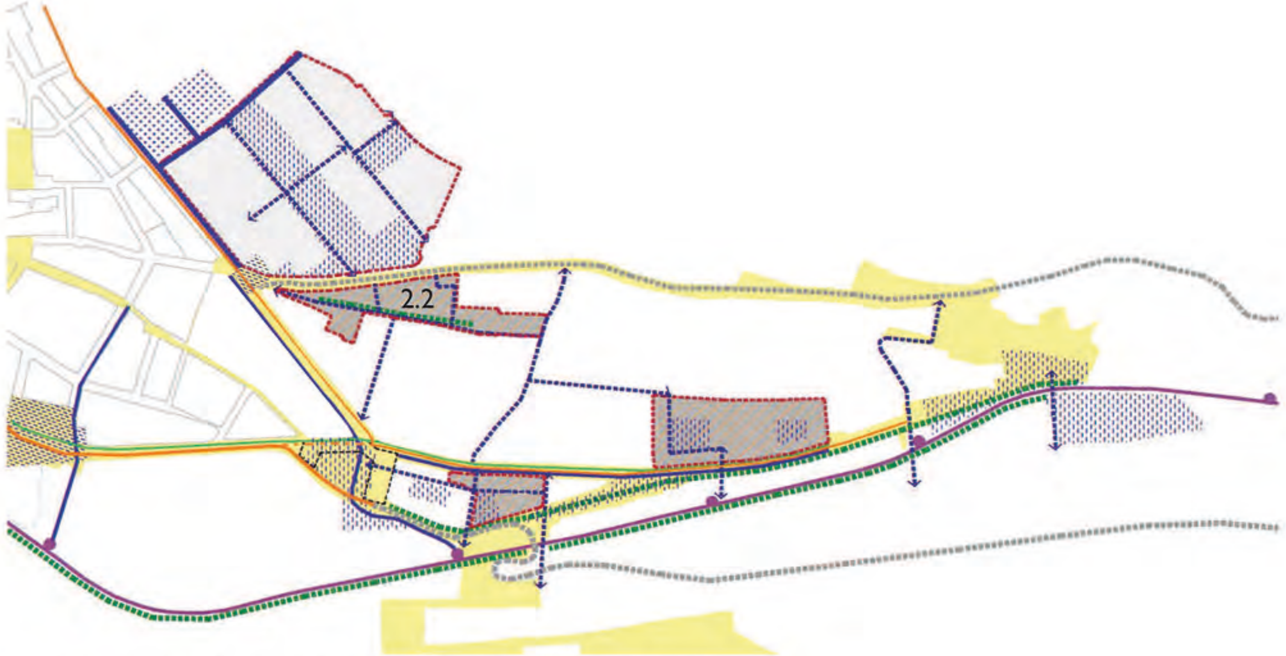
4. Parametri quantitativi prescrittivi
Sub-ambito A:
Sf 22.000 mq
If max 2,00 mc/mq
Rc max 30%
H max 10,50 m
Df min 10,00 ml
Parametri urbanistico-ecologici:
Rp min 40% di Sf
DA min 50 alberi/ha di Sf
DAR min 50 arbusti/ha di Sf

Sub-ambiti B e **C**:
Ogni edificio esistente da mantenere può essere ampliato (con corpi aggiunti a monte e non in sopraelevazione) fino al 15% della Sc esistente, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio al quale l'ampliamento si riferisce.
In tutti i sub-ambiti i parcheggi stanziali e di relazione devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per gli edifici indicati come di interesse storico-testimoniale si deve fare riferimento alle specifiche norme contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione (art. 20).

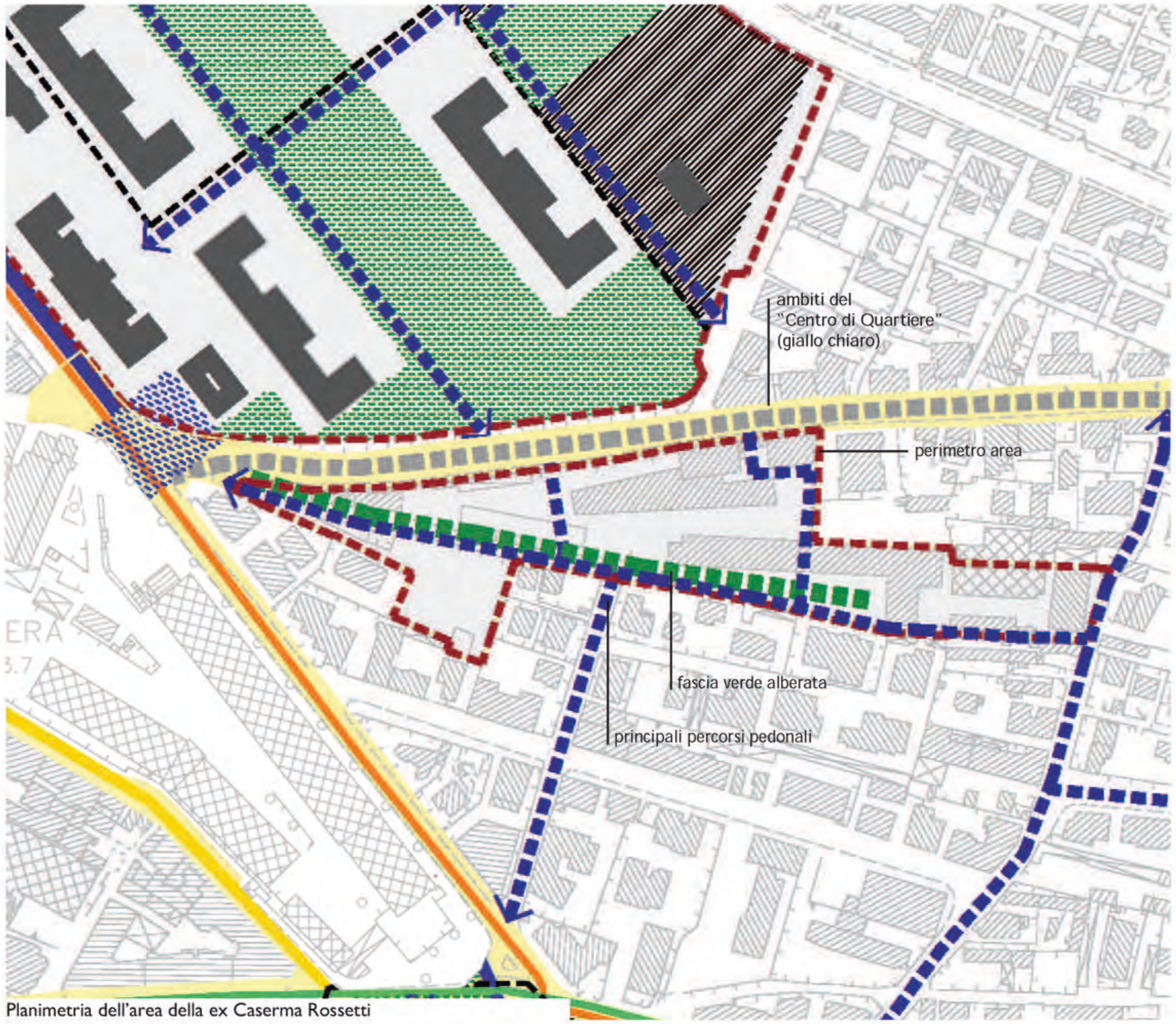
Opere di urbanizzazione:
Le opere di urbanizzazione primaria indicate costituiscono dei minimi; in fase di redazione degli strumenti attuativi deve essere verificato l'impatto delle trasformazioni previste sulla viabilità e sulle reti tecnologiche e, se necessario, devono essere realizzate le relative opere di adeguamento.
Gli oneri di urbanizzazione secondaria si intendono assolti con le seguenti opere:
- Asservimento all'uso pubblico di min. 20.000 mq nell'ambito delle aree retinate in verde e dei percorsi indicati dalle frecce;
- Cessione dell'edificio del **sub-ambito C**.

5. Modalità di attuazione
Piano urbanistico attuativo unitario esteso a tutta l'area. Esso potrà prevedere differenti Unità di intervento, mantenendo la perimetrazione dei sub-ambiti rappresentati nella planimetria di cui alla presente scheda.
In ogni caso è consentito, con intervento diretto, il recupero e l'ampliamento dell' edificio esistente da mantenere con destinazione a "servizi e attrezzature collettive" del **sub-ambito C**.

6. Destinazioni d'uso ammesse
- Residenza (**sub-ambito A**: minimo 60%; **sub-ambito B**: massimo 30%); Servizi e attrezzature collettive; Direzionale; Commerciale al dettaglio; Artigianale di servizi (attività compatibili con la residenza).
Il **sub-ambito C** è destinato esclusivamente a Servizi e attrezzature collettive.



Ambito urbano: infrastrutture ed elementi di continuità. In viola la linea del trasporto pubblico su ferro con le possibili fermate, in giallo gli ambiti del "Centro di Quartiere"



Planimetria dell'area della ex Caserma Rossetti

2. 2 Ex caserma "Beleno"

1. Descrizione

Per la ex caserma Beleno, l'intervento in atto ha già permesso la realizzazione della nuova sede centrale del Corpo della Polizia Municipale. Il trasferimento del Corpo di Polizia Municipale permetterà la razionalizzazione delle relative attività di servizio, raggruppandole tutte in una sede unica.
È inoltre in una fase avanzata di progettazione la trasformazione di parte della ex caserma in Archivio generale comunale. L'Archivio verrà collocato nella palazzina dell'ex dormitorio e consentirà di risolvere il problema archivistico in una prospettiva di lungo termine, vista l'ampiezza degli spazi disponibili;
L'area e gli edifici ancora disponibili e recuperabili consentiranno la collocazione di altre attività e servizi.

2. Obiettivi

- Restituire e aprire alla città un'area di dimensioni rilevanti attualmente inutilizzata e chiusa rispetto al tessuto urbano circostante.
- Valutare la possibilità di ospitare anche l'Archivio generale di Stato in edifici ancora disponibili e riutilizzabili allo scopo.
- Valutare la possibilità di localizzare laboratori e spazi specifici di restauro e conservazione di libri, documenti e reperti conservati nei musei.
- Realizzare un'adeguata dotazione di parcheggi.
- Realizzare un sistema di percorsi pedonali alberati di connessione con le aree contermini.
- Mantenere ed estendere le fasce alberate esistenti e previste.
- Gli interventi di recupero, nuova edificazione e riqualificazione di edifici e spazi aperti dovranno perseguire l'obiettivo di assicurare elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche, utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere i manufatti edilizi il più possibile "energeticamente autosufficienti", di permettere il risparmio sui costi di gestione, di rispettare il principio di "invarianza idraulica" (attraverso la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche e la riduzione al minimo le nuove impermeabilizzazioni del suolo).

3. Parametri quantitativi prescrittivi

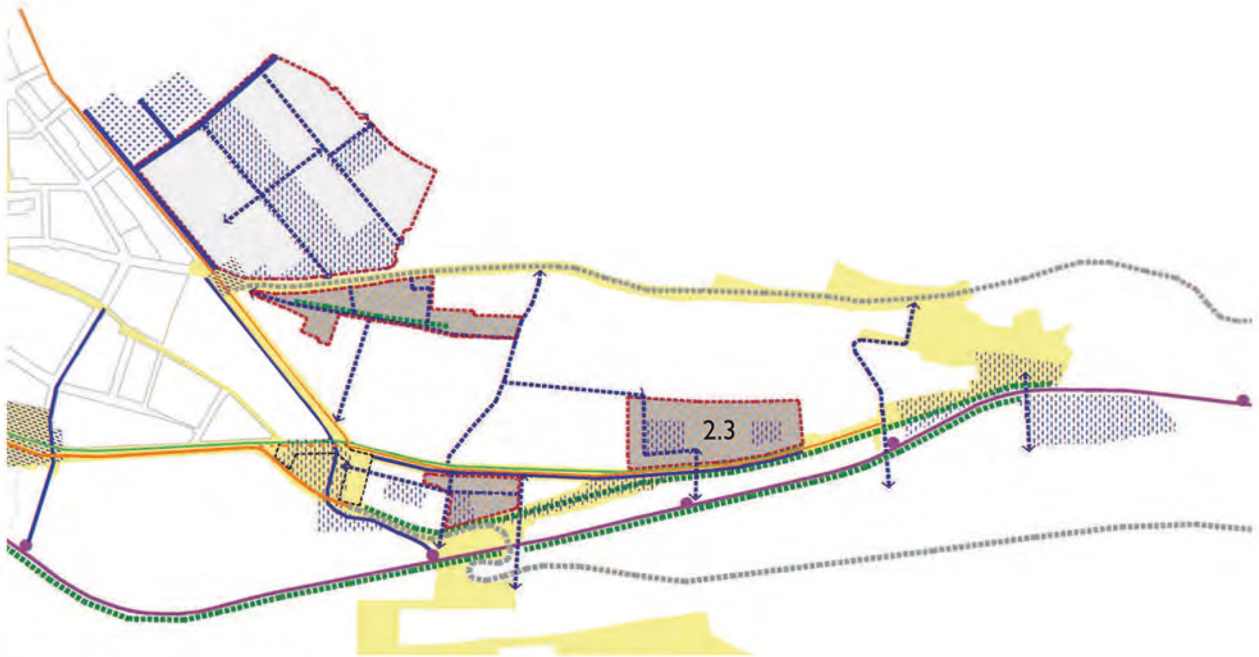
Si applicano i parametri di zona.
Per gli edifici esistenti è ammesso l'ampliamento fino al 50% del volume utile esistente

4. Modalità di attuazione

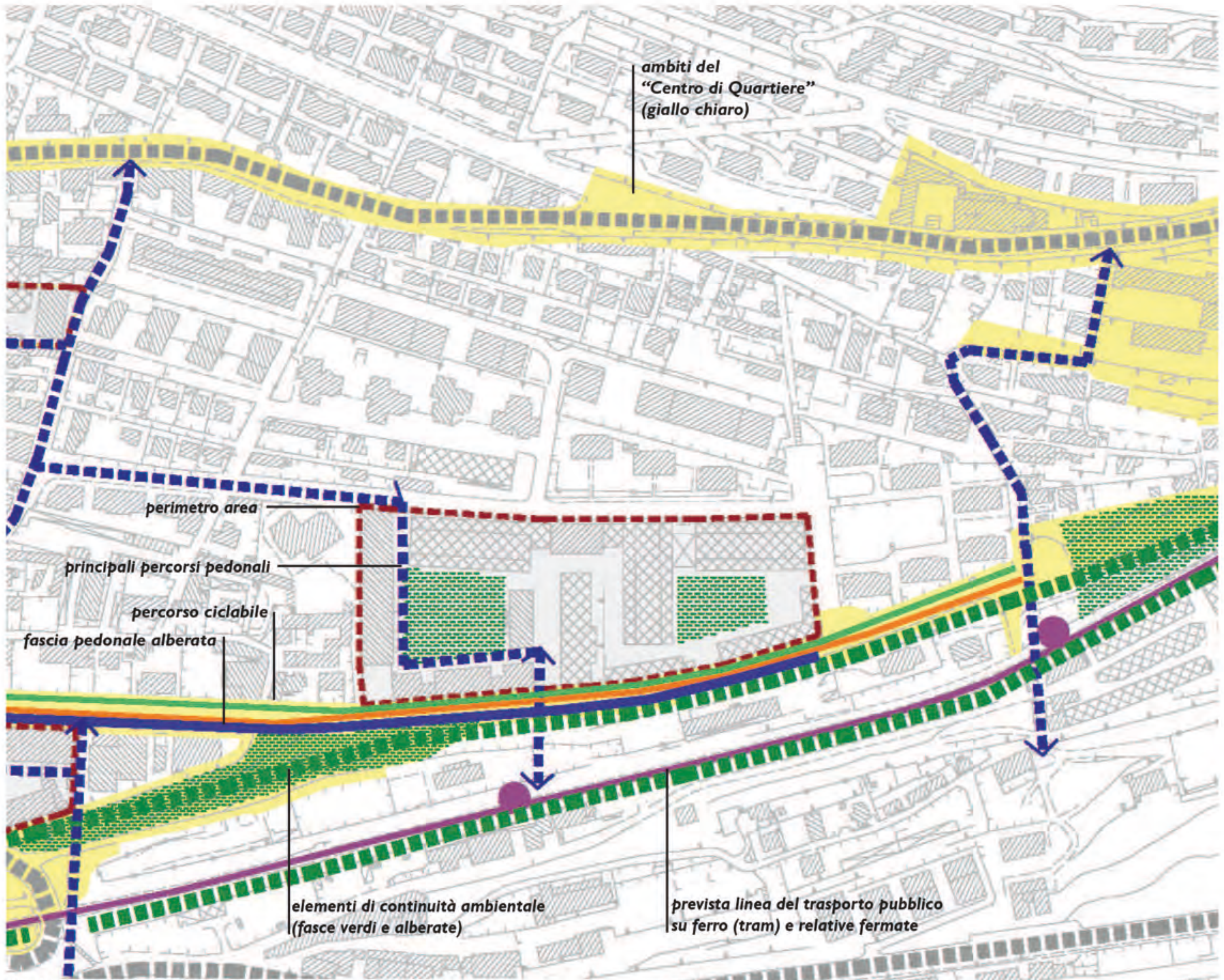
Gli interventi si attuano con intervento diretto o con le modalità definite nelle Norme Tecniche di Attuazione.

5. Destinazioni d'uso ammesse

- Servizi e attrezzature collettive e attività complementari.
La modifica di eventuali servizi deve seguire le procedure fissate dalle Norme Tecniche di Attuazione.



Ambito urbano: infrastrutture ed elementi di continuità. In viola la linea del trasporto pubblico su ferro con le possibili fermate, in giallo gli ambiti del "Centro di Quartiere"



Planimetria dell'area della ex Caserma Rossetti

2. 3 Ex caserma "Duca delle Puglie"

<u>1. Descrizione</u>

La ex caserma "Duca delle Puglie", situata tra via Cumano e via dei Tominz, è stata dismessa da alcuni anni e concessa in uso al Comune di Trieste.
Parte della caserma è già stata riutilizzata come sede del Civico Museo di Storia Naturale. La sede del Museo di Storia Naturale è stata collocata nella palazzina truppe.
E' inoltre prevista, e in fase avanzata di realizzazione, la collocazione, in adiacenza del Museo di Scienze Naturali (negli angar e in altri edifici esistenti), del Civico Museo di Guerra per la Pace "Diego De Henriquez".
Rimangono disponibili numerosi edifici e ampi spazi aperti, da riutilizzare avendo come riferimento le indicazioni dis eguito riportate.

<u>2. Obiettivi</u>

- Realizzare un polo museale, attraverso la predisposizione di spazi adeguati e funzionali ad accogliere future espansioni dei musei insediati ed eventuali nuovi musei e/o servizi.
- Recuperare gli spazi aperti come componente degli spazi museali e come spazi pubblici.
- Realizzare adeguati collegamenti pedonali con gli spazi del "Centro di Quartiere" e con le previste nuove linee del trasporto pubblico su ferro (riutilizzo della linea Campo Marzio-Opicina).
- Realizzare percorsi pedonali che consentano l'attraversamento dell'area e il suo collegamento con le aree contermini.
- Realizzare un'adeguata dotazione di parcheggi per il personale e i visitatori, anche in aree limitrofe al polo museale e di servizi.
- Gli interventi di recupero, nuova edificazione e riqualificazione di edifici e spazi aperti dovranno perseguire l'obiettivo di assicurare elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche, utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere i manufatti edilizi il più possibile "energeticamente autosufficienti", di permettere il risparmio sui costi di gestione, di rispettare il principio di "invarianza idraulica" (attraverso la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche e la riduzione al minimo le nuove impermeabilizzazioni del suolo).

<u>3. Parametri quantitativi prescrittivi</u>

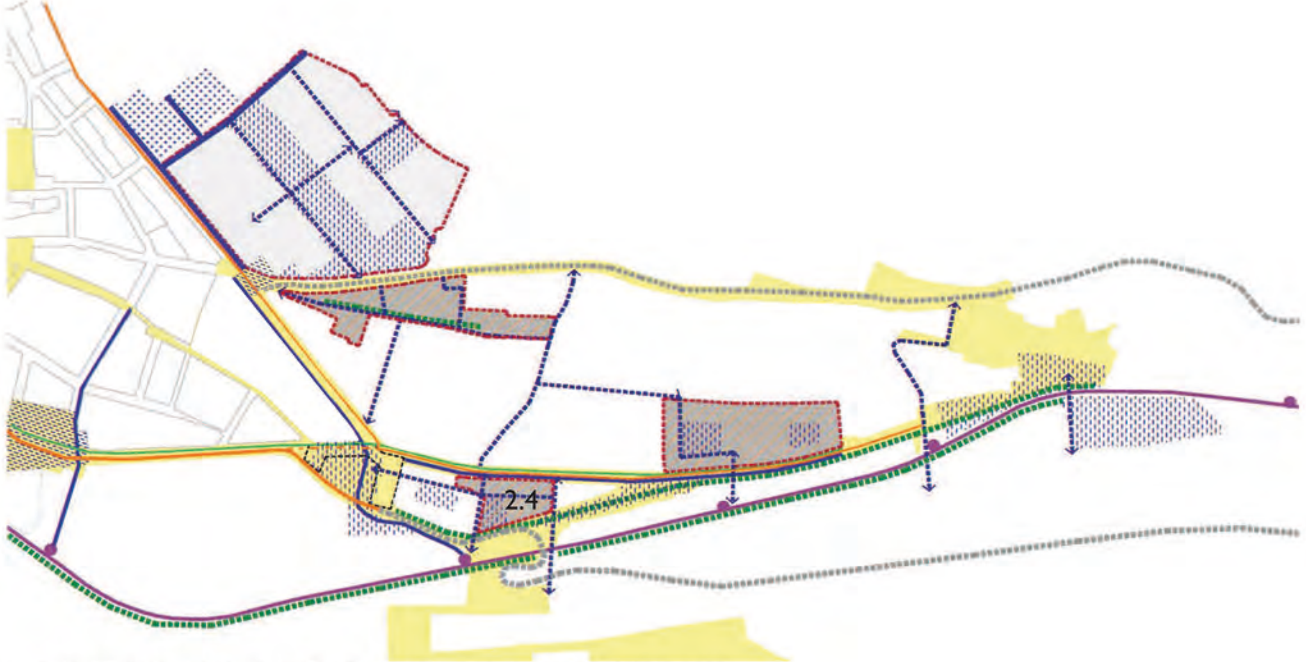
Si applicano i parametri di zona.
Per gli edifici esistenti è ammesso l'ampliamento fino al 50% del volume utile esistente.

<u>4. Modalità di attuazione</u>

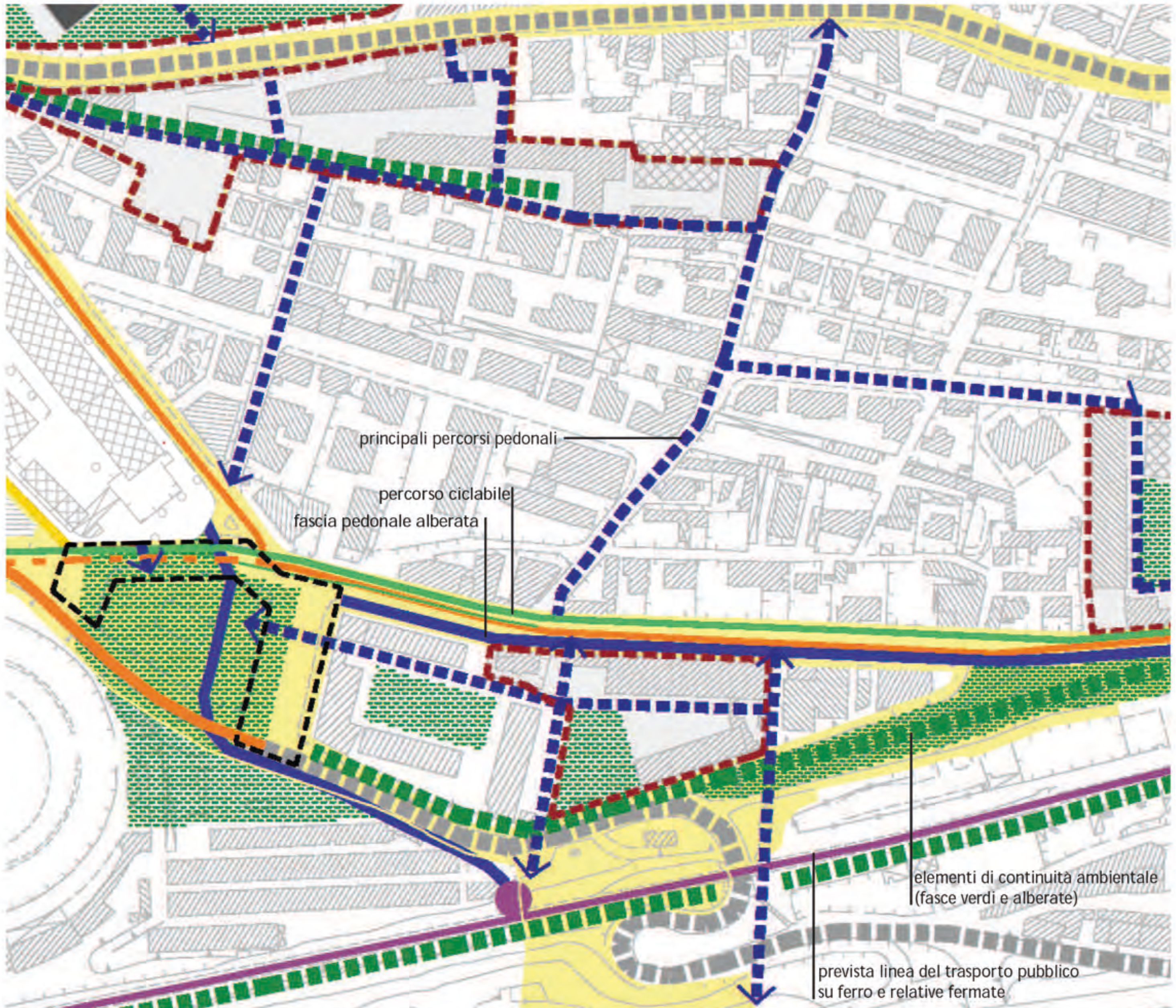
Gli interventi si attuano con intervento diretto o con le modalità definite nelle Norme Tecniche di attuazione.

<u>5. Destinazioni d'uso ammesse</u>

- Servizi e attrezzature collettive e attività complementari.
La modifica di eventuali servizi deve seguire le procedure fissate dalle Norme Tecniche di Attuazione.



Ambito urbano: infrastrutture ed elementi di continuità (in viola la linea del trasporto pubblico su ferro con le possibili fermate



Planimetria dell'area della ex Caserma Rossetti

2. 4 Ex caserma "Montebello"

1. Descrizione

La parte più rilevante dell'ex caserma "Montebello" è stata, negli scorsi anni, oggetto di un progetto di recupero che ha portato alla realizzazione, da parte dell'Ater di Trieste, di 180 alloggi e di 6 locali commerciali. Rimane da riqualificare e recuperare la parte a est dell'area, caratterizzata dalla presenza del grande edificio principale dell'ex caserma affacciato su via Cumano.
Il completamento della riqualificazione dell'area costituisce un tassello importante della trasformazione di questa parte della città, contribuendo a definire sia la continuità di percorsi e spazi, sia l'articolazione di usi e funzioni.

2. Obiettivi

- Realizzare un programma di interventi che contempli la dotazione di servizi e attrezzature articolati e rivolti a diversi gruppi sociali.
- Recuperare e riqualificare gli spazi aperti in continuità e relazione con gli spazi del "Centro di Quartiere".
- Realizzare adeguati collegamenti pedonali e ciclabili con le previste nuove linee del trasporto pubblico su ferro.
Realizzare percorsi pedonali e ciclabili che consentano l'attraversamento dell'area e il suo collegamento con le aree contermini.
- Realizzare un'adeguata dotazione di parcheggi.
- Gli interventi di recupero, nuova edificazione e riqualificazione di edifici e spazi aperti dovranno perseguire l'obiettivo di assicurare elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche, utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere i manufatti edilizi il più possibile "energeticamente autosufficienti", di permettere il risparmio sui costi di gestione, di rispettare il principio di "invarianza idraulica" (attraverso la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche e la riduzione al minimo le nuove impermeabilizzazioni del suolo).

3. Parametri quantitativi prescrittivi

Si applicano i parametri di zona.
Per gli edifici esistenti è ammesso l'ampliamento fino al 50% del volume utile esistente.

4. Modalità di attuazione

Gli interventi si attuano con intervento diretto o con le modalità definite nelle Norme Tecniche di Attuazione.

5. Destinazioni d'uso ammesse

- Servizi e attrezzature collettive e attività complementari.
La modifica di eventuali servizi deve seguire le procedure fissate dalle Norme Tecniche di Attuazione.



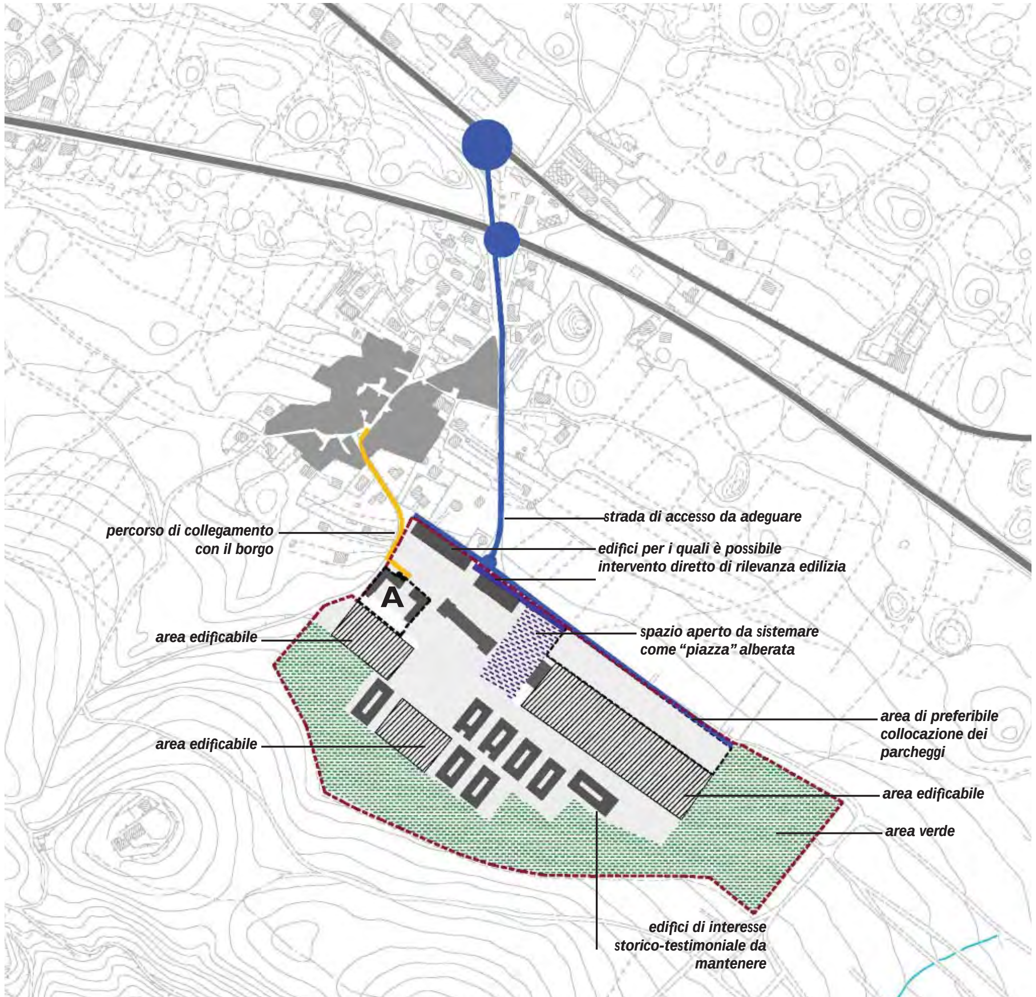
Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)

1. Descrizione

L'area corrisponde alla ex tenuta Bidischini-Burgstaller divenuta, successivamente, sede della Caserma Monte Cimone di Banne. Dalla dismissione negli anni '90 è in stato di completo abbandono.

Il comprensorio ha subito notevoli modifiche e parziali demolizioni durante il periodo di utilizzo da parte dell'esercito.

Allo stato attuale più di metà dell'area è inedificata e occupata da verde sviluppatosi negli anni di abbandono. In particolare, il settore sud-occidentale, in direzione del monte Belvedere, è occupato da bosco.



Planimetria dell'area di trasformazione e dell'intorno

2. Obiettivi

Le dimensioni consistenti e l'elevata qualità dell'area (sia in termini di patrimonio edilizio che di assetto paesaggistico-ambientale) comportano l'assunzione di scelte compatibili con questi caratteri.

Tali scelte dovranno comunque garantire la fruizione pubblica di almeno una parte del comprensorio oggetto di questa scheda.

3. Elementi principali prescrittivi di progetto

a. Mantenimento della fascia a verde e boscata a sud e sud-ovest.

b. Previsione di un ambito a servizi per il borgo di Banne nel lato ovest della Caserma, comprendente l'edificio corrispondente alla villa Bidischini-Burgstaller e lo spazio aperto relativo (**ambito A**).

c. Recupero degli edifici di interesse.

d. Adeguamento dell'intero complesso alle nuove funzioni, anche attraverso nuove edificazioni negli ambiti individuati.

e. Realizzazione di adeguati spazi a parcheggio alberato, preferibilmente nelle aree individuate dalla scheda.

f. realizzazione di uno spazio di ingresso alberato, in prevalenza pedonale ("piazza" alberata), preferibilmente in corrispondenza delle aree indicate dalla scheda.

e. Gli interventi di recupero, nuova edificazione e riqualificazione di edifici e spazi aperti dovranno perseguire l'obiettivo di assicurare elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche, utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere i manufatti edilizi il più possibile "energeticamente autosufficienti", di permettere il risparmio sui costi di gestione, di rispettare il principio di "invarianza idraulica" (attraverso la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche e la riduzione al minimo le nuove impermeabilizzazioni del suolo).

f. La riattivazione del comprensorio deve comportare l'adeguamento della viabilità di accesso dalla S.P. 1 e dalla S.P. 35 e dei relativi incroci, possibilmente evitando la realizzazione di nuovi tracciati.

4. Parametri quantitativi prescrittivi

Per gli ambiti edificabili (retino rigato):

Superficie fondiaria 25.660 mq
Rc max 50% di Sf
H max non superiore a quella degli edifici contermini da mantenere e in ogni caso non superiore a 7,50 m. Sono ammesse altezze maggiori solo per eventuali volumi tecnici necessari alle attività da insediare.

I parcheggi stanziali e di relazione devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per gli edifici indicati come di interesse storico-testimoniale, si deve fare riferimento alle specifiche norme contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione (art. 20).

Parametri urbanistico-ecologici:

Rp min 25% di Sf
DA min 30 alberi/ha di Sf
DAR min 60 arbusti/ha di Sf

Opere di urbanizzazione:

- adeguamento della strada di accesso e dei relativi incroci;
- sistemazione dell'edificio all'interno dell'**ambito A** a servizi per il Borgo (centro di aggregazione, sale incontri, ecc.).

Le opere indicate costituiscono dei minimi, eventuali opere di urbanizzazione aggiuntive possono essere concordate in fase di redazione degli strumenti attuativi. In fase di redazione degli strumenti attuativi deve essere verificato l'impatto delle trasformazioni previste sulla viabilità e sulle reti tecnologiche e, se necessario, devono essere realizzate le relative opere di adeguamento.

5. Modalità di attuazione

Piano urbanistico attuativo unitario esteso a tutta l'area. Esso potrà prevedere differenti Unità di intervento e dovrà contenere un progetto delle aree verdi secondo principi naturalistici e di miglioramento ecologico, evitando l'introduzione di specie vegetali alloctone. E' ammesso l'intervento diretto, di rilevanza edilizia, sugli edifici esistenti sul fronte strada (lato nord dell'area), anche con cambio di destinazione d'uso compatibile con quelle ammesse.

6. Destinazioni d'uso ammesse

- Servizi e attrezzature collettive
- Direzionale orientato alla ricerca tecnico scientifica
- Direzionale a carattere generale
- Artigianale
- Artigianale di servizio.

L'**ambito A** è destinato esclusivamente a Servizi e attrezzature collettive.

Ambiti di Riqualificazione urbana 1

1. Descrizione

Barcola è la principale "spiaggia dei triestini" e rappresenta la porzione più estesa di territorio comunale con un rapporto diretto con il mare. Si tratta di una stretta striscia, in larga parte pavimentata, attrezzata con un sistema di discese a mare, alcune strutture balneari (i "Topolini"), la pineta.
Barcola si configura come un'area importante per lo sviluppo di uno dei temi strategici del Piano struttura: la città del turismo e del tempo libero, dal Carso al mare. Intento primario del progetto è la riqualificazione della riva, in continuità con la sistemazione dell'intero affaccio a mare della città, senza ricorrere a spostamenti della linea di costa.

2. Obiettivi

Il progetto di riqualificazione della fascia costiera è teso a migliorare la qualità, l'accessibilità e la fruizione della "spiaggia dei triestini" attraverso:
- l'ampliamento dello spazio per la balneazione, tramite la realizzazione di un sistema di pontili protesi nel mare, che non comprometta l'equilibrio eco-sistemico della costa e del limitrofo parco marino di Miramare. I pontili costituiscono l'aggancio e il collegamento a terra di una serie di zattere/terrazze a mare, al fine di ottenere nuovi spazi aperti all'uso collettivo;
- il completamento e rafforzamento dei percorsi di connessione longitudinali, tra Miramare e la città, anche tramite il progetto di una nuova linea di trasporto pubblico (ad esempio in forma di tramvia) da Campo Marzio, alle Rive, fino all'incrocio di Grignano.

3. Elementi principali prescrittivi

L'ambito si riferisce alla fascia compresa tra la strada Costiera e il mare.
L'intero ambito del progetto (dal parcheggio esistente in piazzale Kennedy e dalla pineta, fino all'inizio del parco marino di Miramare) è suddiviso in tre ambiti.

Per il **sub-ambito 1**, relativo all'area del parcheggio esistente e della pineta, si prevede la sistemazione dello spazio verde e del parcheggio stesso, la razionalizzazione e l'unificazione della tipologia di attrezzature esistenti in coerenza con il resto del lungomare. Tale razionalizzazione dovrà avvenire salvaguardando le alberature d'alto fusto della pineta, senza ulteriore impermeabilizzazione del suolo.

Per il **sub-ambito 2**, dalla fine della pineta al bivio per Miramare, si prevede la realizzazione di strutture a mare e la conseguente sistemazione della passeggiata e delle attrezzature connesse, da specificare e dettagliare in fase di progettazione attuativa. In particolare, è prevista la realizzazione di strutture (pontili, zattere/terrazze), protese nel mare, che potranno essere sostenute da pali in legno, cemento armato o altro materiale, nel rispetto dell'equilibrio del sistema bio-marino dell'intera area costiera.
I pontili saranno realizzati possibilmente all'inizio dei percorsi di risalita al Ciglione carsico, senza interessare i tratti di arenile e le strutture balneari esistenti dei Topolini.
Sono realizzabili al massimo 6 pontili, dei quali la esatta posizione sarà definita dal piano attuativo, sulla base delle seguenti indicazioni:
a. I sistemi di fondazione e ancoraggio di pontili e zattere/terrazze dovranno costituire piccole barriere artificiali, anche in grado di incrementare la biodiversità del fondale marino;
b. Per pontili e zattere/terrazze dovranno essere utilizzate sovrastrutture prevalentemente in legno, eventualmente smontabili nella stagione di non utilizzo;
c. Le terrazze e le zattere potranno avere configurazioni differenti, eventualemente basate su moduli. La loro area non deve comunque superare i 12 x 18 ml;
d. In aggiunta ai chioschi di somministrazione di alimenti e bevande esistenti e in coerenza con essi, possono essere collocati in testa ai previsti pontili nuovi volumi di massimo 15 mq di superficie e di altezza massima 3 m, in legno e/o struttura metallica, che saranno adibiti ad attività di servizio alla balneazione e somministrazione di alimenti e bevande.

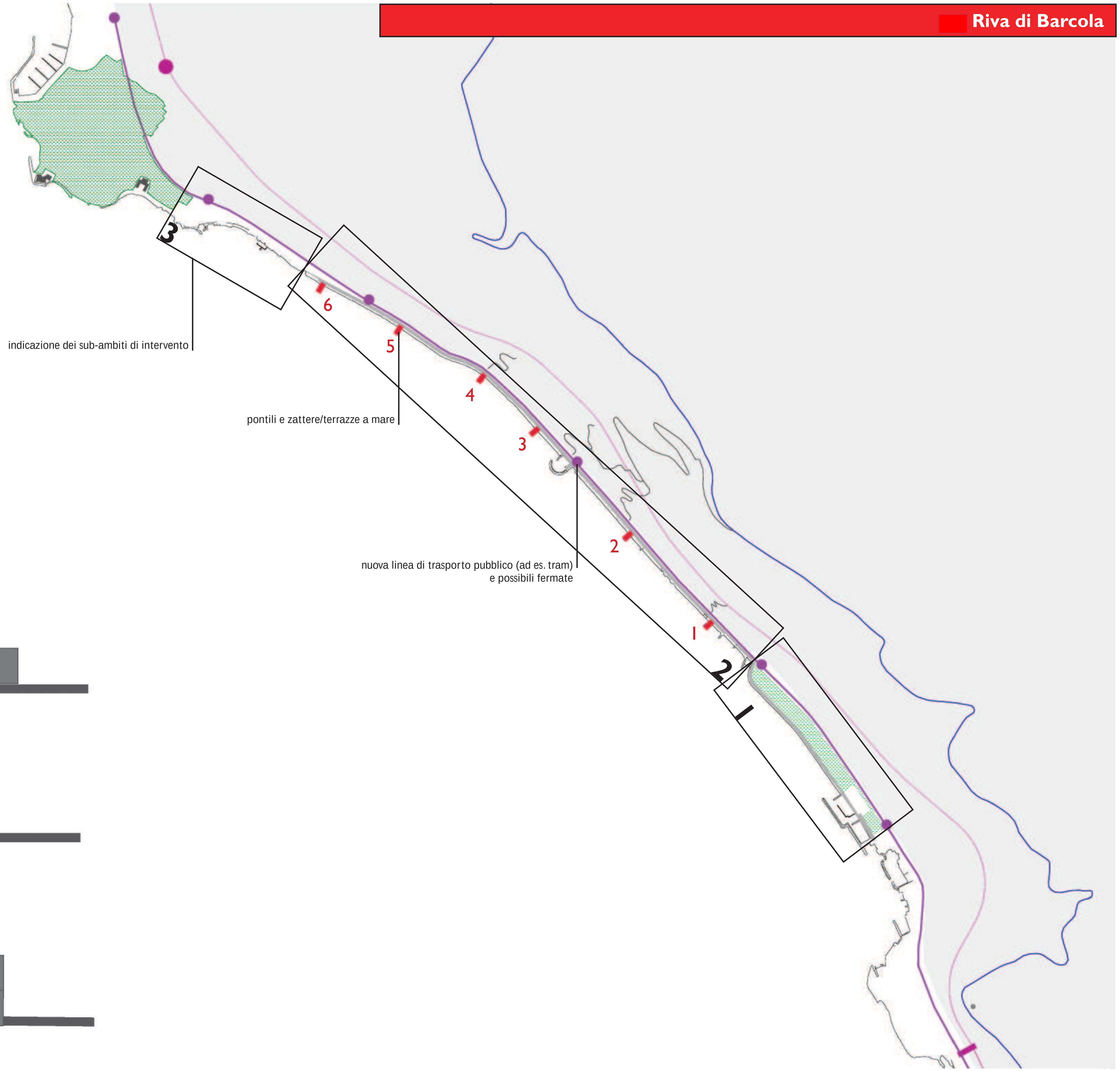
Per il **sub-ambito 3**, dal bivio per Miramare fino al parco marino, è prevista la riorganizzazione delle strutture esistenti e la realizzazione di nuove strutture per la balneazione e dei servizi a esse collegati. Tali interventi saranno incentrati sulla realizzazione di un percorso, il più possibile continuo, alla quota della spiaggia, e sulla definizione unitaria degli elementi di arredo e dei loro materiali.

4. Modalità d'attuazione

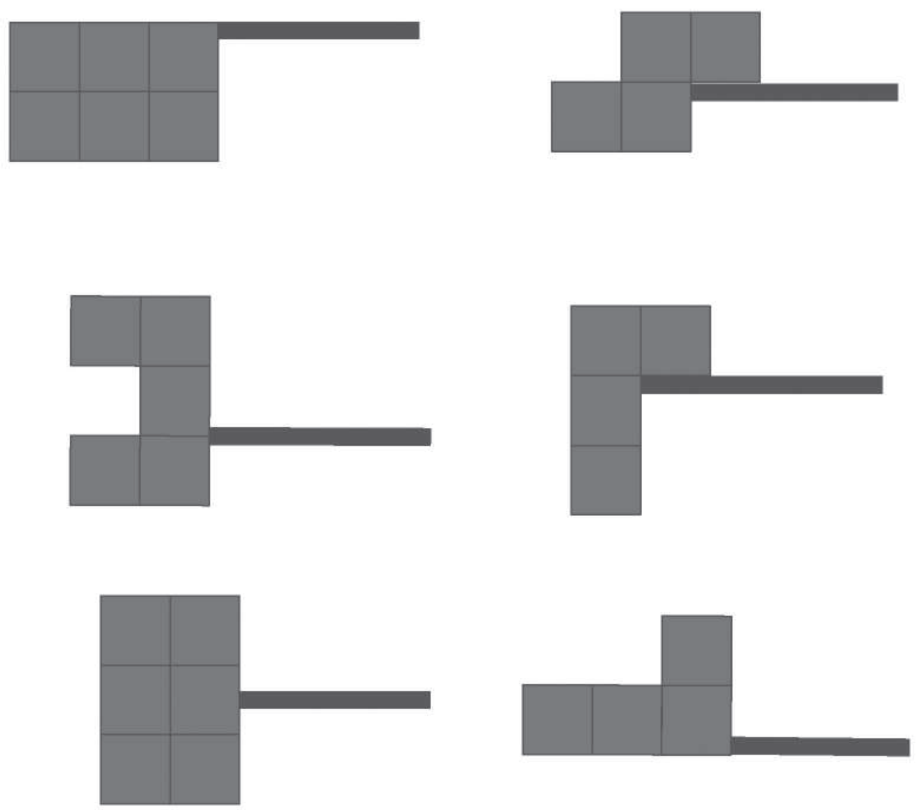
Per il **sub-ambito 1**:
Intervento diretto con progetto unitario per la zona S;
Piano attuativo per le zone G1b ed L2.
Per il **sub-ambito 2**:
Piano attuativo per le zone G1b ed L2.
Per il **sub-ambito 3**:
Piano attuativo.

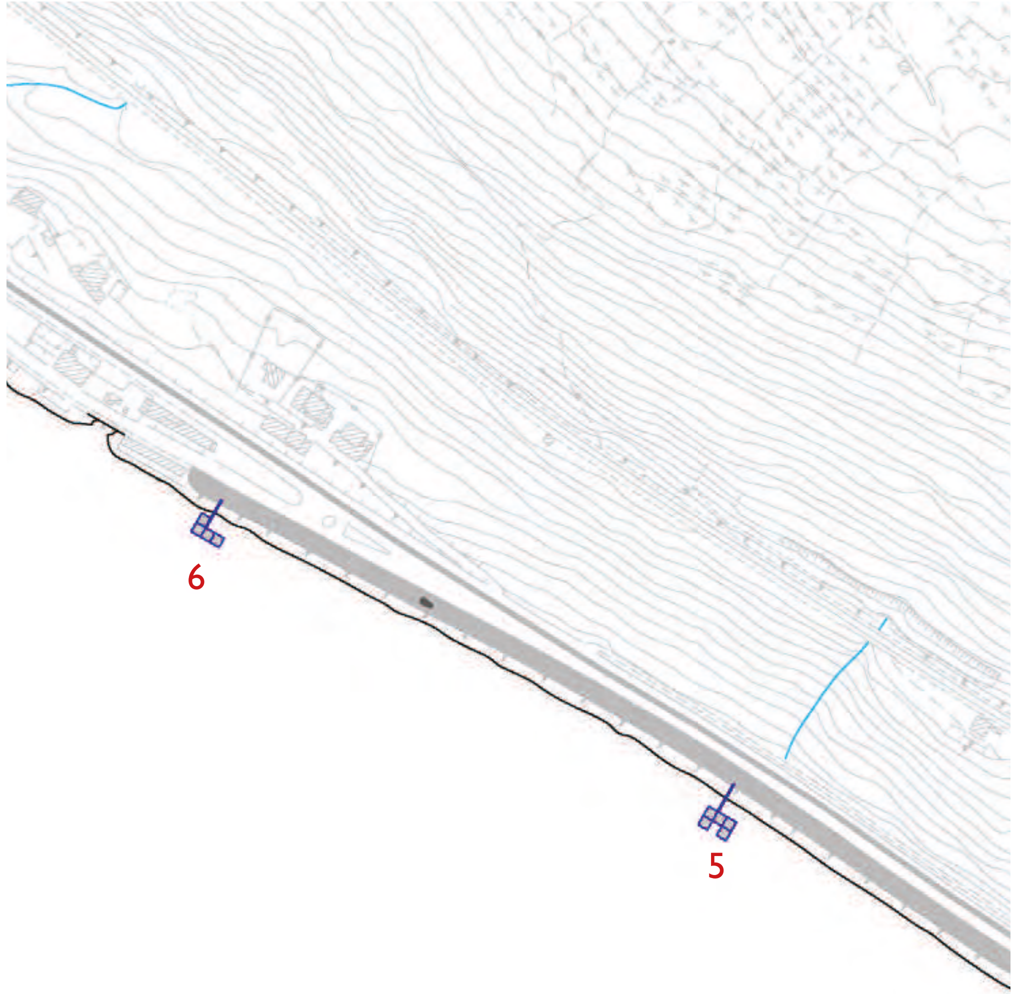
I Piani attuativi dei differenti ambiti possono essere accorpati in uno o più strumenti.
Gli interventi diretti ammessi sono specificati nelle Norme Tecniche di Attuazione (artt. 76, 82, 90).

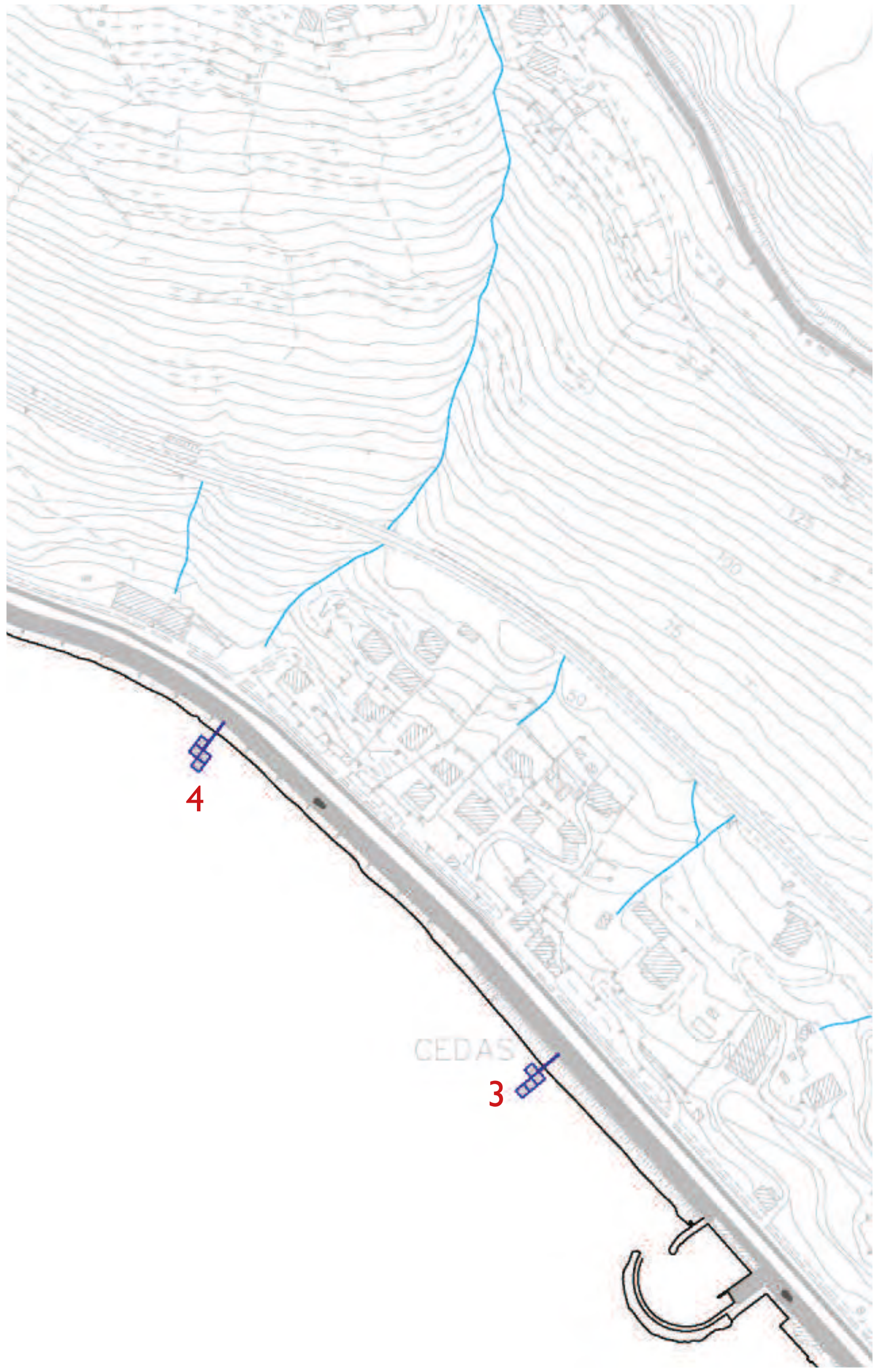
Schema complessivo: infrastrutture e collocazione dei pontili

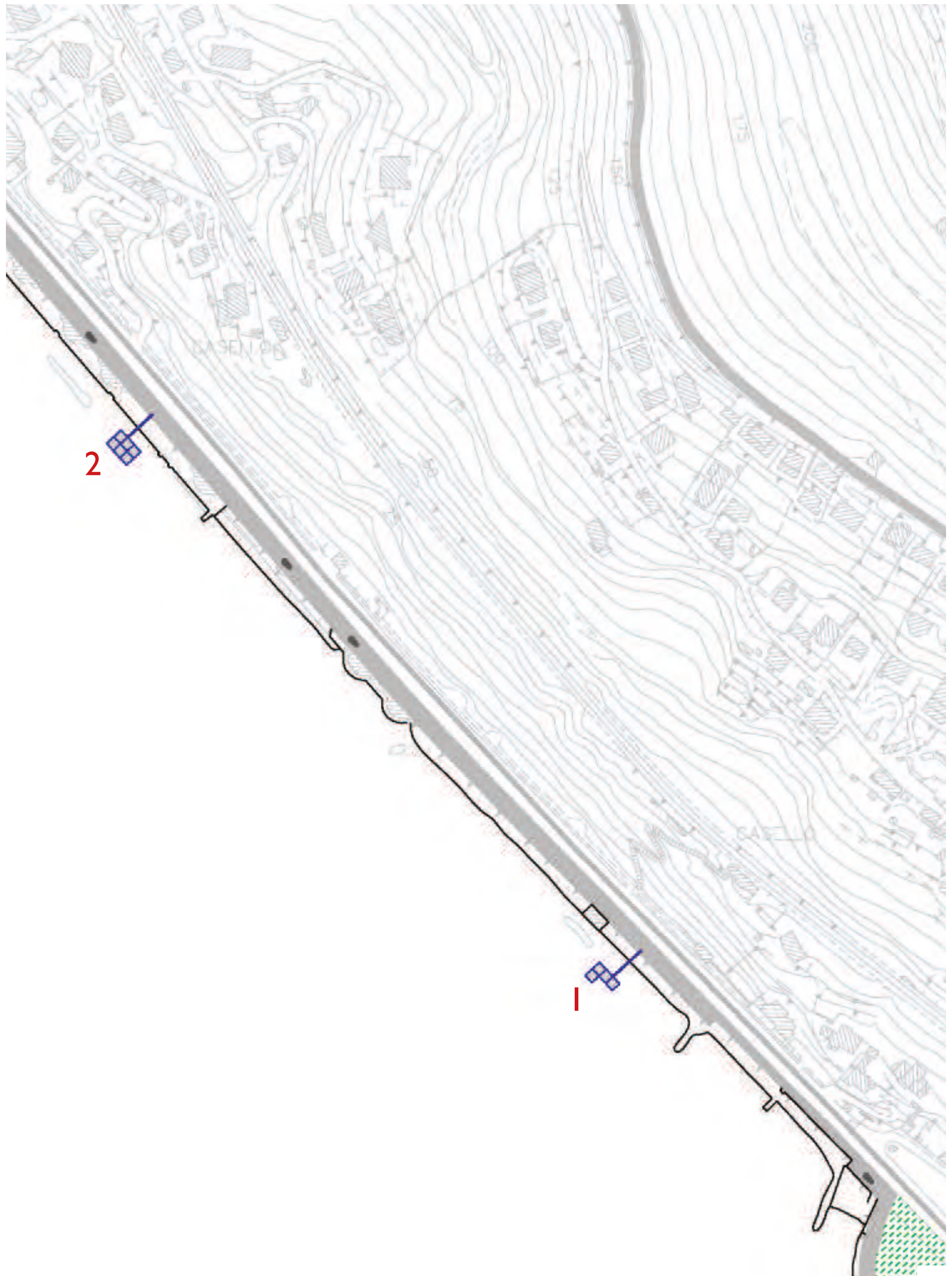


schemi di possibile aggregazione dei moduli delle zattere/terrazze a mare









Estratti cartografici con la collocazione delle zattere/terrazze a mare in corrispondenza dei percorsi di risalita al Ciglione carsico

STRALCIATO

I contenuti della presente scheda riprendono quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti (P.R.P e P.R.G.C.) e dalle relative Intese già stipulate tra Comune di Trieste e Autorità Portuale in sede di approvazione della variante n 93 al P.R.G.C. e contestuale variante al P.R.P..

Ove esistono concessioni in essere, in qualsiasi zona esse ricadano, le funzioni ad esse collegate possano essere mantenute fino ad esaurimento delle attività o fintantochè non verrà assicurata una sistemazione analoga a quella attuale in altro sito del Porto.

L'ambito del Porto Vecchio corrisponde alla zona L1c ed è suddiviso in sottozone, come di seguito riportato.

1 _Zona Portuale urbana

1.1 _ZPU-1

La zona ZPU-1 è la parte del Porto Vecchio che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

Attività e destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale e portuale, le seguenti destinazioni d'uso: attività di portualità passeggeri, turistica e diportistica e servizi connessi, culturale, di ricerca, istruzione, formazione, di comunicazione ed informazione (centri telematici, sale di ripresa e registrazione, sale convegni), direzionale e di servizio, economiche (sedi bancarie e borsistiche, finanziarieedassicurativ e), commerciale, artigianale di servizio, alberghiera e ricettivo-complementare, commerciale al minuto, ricettiva, di ristorazione, espositiva, di intrattenimento, museale e attività di interesse pubblico e generale, salvo diversa previsione/prescrizione riportata all'art.10 e sugli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV.

La destinazione d'uso commerciale è indicativa rispetto a quanto riportato negli allegati Ea1.PV-Ea2.PV.

Strumenti di intervento

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto:

- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica, con mantenimento obbligatorio degli allineamenti esistenti;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali. Tali interventi dovranno essere ubicati all'interno di cavedi o corti interne escludendo comunque i fronti principali;
- è consentita la realizzazione di collegamenti aerei tra gli edifici secondo quanto riportato negli allegati Ea1.PV-Ea2.PV.

Indirizzi progettuali

Sono contenuti <u>nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali"</u>, negli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano Regolatore del Porto per l'ambito del Punto Franco Vecchio (Intese Autorità Portuale).

Indici e parametri

Per gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, gli indici ed i parametri da utilizzare potranno essere desunti dal contesto edificato circostante, qualora non vengano pregiudicate le situazioni igienico-sanitarie dell'edificato preesistente.

Altezze

L'altezza massima non potrà superare le altezze degli edifici di carattere storico-artistico e di pregio ambientale preesistenti lungo la stessa fila. Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale, in ogni caso non potrà mai superare:

h max ml 12.00

Distanza tra i fabbricati

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Prescrizioni particolari

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

1.2 _ZPU-2

Attività e destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso: portualità passeggeri, turistica e diportistica e servizi connessi, culturale, di ricerca, istruzione, formazione, di comunicazione ed informazione (centri telematici, sale di ripresa e registrazione, sale convegni), direzionale e di servizio, economiche (sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative), commerciale, artigianale di servizio, commerciale al minuto, di ristorazione, espositiva, di intrattenimento, museale e attività di interesse pubblico e generale, salvo diversa previsione/prescrizione riportata all'art.10 e sugli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV.

Le attività portuali attualmente in essere potranno rimanere in zona sino al trasferimento in un'area idonea individuata dall'Autorità Portuale all'interno della Circoscrizione Portuale.

Strumenti di intervento

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. I seguenti interventi edilizi diversi si attuano con strumento diretto:

- restauro, conservazione tipologica, risanamento con-servativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica si possono attuare previo esperimento di un concorso di progettazione finalizzato al conseguimento di un'alta qualità progettuale e architettonica.

Indirizzi progettuali

Sono contenuti <u>nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali"</u>, negli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

Indici e parametri

Per gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, a seguito dell'utilizzo dello strumento concorsuale, è consentito un aumento volumetrico del 20% come indicato al punto10 e sugli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV.

Altezze

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare:

h max ml 12.00.

Distanza tra i fabbricati

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Prescrizioni particolari

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

1.3 _ZPU-3

Attività e destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso quali portualità passeggeri, turistica e diportistica e servizi connessi, culturale, di ricerca, istruzione, formazione, di comunicazione ed informazione (centri telematici, sale di ripresa e registrazione, sale convegni), direzionale e di servizio, economiche (sedi bancarie e borsistiche, fi nanziarie ed assicurative), commerciale, artigianale di servizio, commerciale al minuto, di ristorazione, espositiva, di intrattenimento, museale e attività di interesse pubblico e generale, ricettiva, salvo diversa previsione/prescrizione riportata all'art.10 e sugli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV .

Strumenti di intervento

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. I seguenti interventi edilizi si attuano con strumento diretto:

- restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada, per il magazzino n.118 (palazzina Vv.Ff.);
- manutenzione edilizia ordinaria e straordinaria, con mantenimento della destinazione d'uso per il capannone ubicato sul molo III;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, previa predisposizione di un progetto unitario esteso alla intera zona ZPU-3, si possono attuare tramite concorso di progettazione, finalizzato al conseguimento di un'alta qualità progettuale e architettonica.

Indirizzi progettuali

Sono contenuti nel <u>successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali"</u>, negli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

Indici e parametri
Gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, sono consentiti, a seguito dell'utilizzo dello strumento concorsuale, con unadiminuzione volumetrica del 20% come indicato al punto10 e sugli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV.
Altezze
Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare: h max ml 12.00.
Distanza tra i fabbricati
Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
Prescrizioni particolari
Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

1.4 _ZPU-4

Attività e destinazioni d'uso ammesse
Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso: portualità passeggeri, turistica e diportistica e servizi connessi, culturale, di ricerca, istruzione, formazione, di comunicazione ed informazione (centri telematici, sale di ripresa e registrazione, sale convegni), direzionale e di servizio, economiche (sedi bancarie e borsistiche, finanziarie ed assicurative), commerciale, artigianale di servizio, commerciale al minuto, di ristorazione, espositiva, di intrattenimento, museale e attività di interesse pubblico e generale, salvo diversa previsione/prescrizione riportata al punto10 e sugli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV.
Strumenti di intervento
Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto:
- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica, con mantenimento obbligatorio degli allineamenti esistenti;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali. Tali interventi dovranno essere ubicati all'interno di cavedi o corti interne escludendo comunque i fronti principali.

Indirizzi progettuali
Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.
Indici e parametri
Per gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, gli indici ed i parametri da utilizzare, potranno essere desunti dal contesto edificato circostante, qualora non vengano pregiudicate le situazioni igienico-sanitarie dell'edificato preesistente.
L'altezza massima non potrà superare le altezze degli edifici di carattere storico-artistico e di pregio ambientale preesistenti nell'intorno ed in ogni caso non potrà mai superare i 12.00 ml.
Altezze
Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare: h max ml 12.00.
Distanza tra i fabbricati
Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
Prescrizioni particolari
Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

STRALCIATO

2 _ZP3_Zona omogenea di tipo P3

Attività e destinazioni d'uso ammesse
Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le destinazioni d'uso connesse ad attività espositive e fieristiche anche di interesse extraurbano, ed, inoltre, ricettiva, artigianale di servizio, attività produttive legate alla nautica, direzionale, intrattenimento, commerciale al minuto, formazione e ricerca, servizi al diporto.
Strumenti di intervento
Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto:
- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali.
Indirizzi progettuali
Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.
Indici e parametri
Indice volumetrico territoriale massimo: 5,0 mc/mq.
Rapporto di copertura
E' consentita una occupazione massima del 60% della superficie del lotto.
Le superfici a parcheggio necessarie saranno rinvenute per il 40% all'interno dell'area, mentre per il 60% saranno recuperate in siti posti in prossimità o in aree a parcheggio di facile accessibilità poste all'interno del comprensorio del Porto Vecchio.
Altezze
Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare: h max ml 10,00.
Prescrizioni particolari
Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

3 _ZRPU_Zona Ricreativa Parco Urbano

La zona ZRPU è la parte del Porto Vecchio ubicata più a nord, costituita prevalentemente da un terrapieno. L'area riveste particolare pregio ambientale.

Attività e destinazioni d'uso ammesse
Sono consentite, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso:
- attività alberghiera e ricettivo-complementare, ricettive;
- turistica e diportistica e servizi connessi, moli di tipo tradizionale, prefabbricato o precario, squeri, alaggi, rimessaggi, servizi per la manutenzione dei natanti;
- insediamenti sportivi;
- commerciale al minuto;
- ristoranti, locali di ritrovo;
- direzionale;
- artigianale di servizio;
- attività ricreative al servizio del parco urbano e della balneazione con possibile quota di commerciale;
- attività espositive;
- istruzione e ricerca.

Strumenti di intervento
Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto:
- manutenzione edilizia ordinaria e straordinaria, purchè con mantenimento della destinazione d'uso;
- nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica, previa predisposizione di un progetto unitario esteso all'intera zona ZRPU;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali.
Indirizzi progettuali
Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.
Indici e parametri
Indice volumetrico territoriale massimo: 0,80 mc/mq senza concorso di progettazione.
1,5 mc/mq previo esperimento di un concorso di progettazione
L'indice volumetrico non si applica allo specchio acqueo zonizzato e in concessione.
In caso di interramenti della fascia acquea costiera, la realizzazione della cubatura prevista è soggetta a convenzionamento, fatte salve le approvazioni delle Amministrazioni preposte.
La quota di destinazione d'uso commerciale al minuto deve essere contenuta nel 25% della volumetria massima realizzabile.
Rapporto di copertura
E' consentita una occupazione massima del 25% della superficie del lotto.
Altezze
Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima viene definita come segue:
h max ml 7,50.
In presenza di concorso di progettazione l'h massima è derogabile.
Distanza tra i fabbricati
Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici

antistanti.

Prescrizioni particolari

Dove esistono concessioni in essere, le funzioni ad esse collegate possono essere mantenute fino ad esaurimento delle attività o fintantoché non verrà assicurata una sistemazione analoga in altro sito del Porto.

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici sono consentite esclusivamente in presenza del mantenimento delle attuali destinazioni d'uso.

Per la realizzazione delle nuove funzioni è obbligatorio intervenire attraverso le categorie d'intervento della nuova realizzazione e della ristrutturazione urbanistica previa demolizione dell'esistente.

E' esclusa l'edificazione in linea e va garantita la vista del mare realizzando fronti continui orientati lungo la costa non superiori a ml 20 per edificio.

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

Non è consentita la realizzazione di parcheggi fuori terra o a raso sul fronte mare.

4 _ZPM_Zona Portuale Museale

La zona ZPM è la parte conclusiva del Porto Vecchio che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

Attività e destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le destinazioni d'uso connesse ad attività culturali museali ed espositive e relativi servizi,ed, inoltre, formazione e ricerca, attività produttive legate alla nautica, artigianale di servizio, intrattenimento, commerciale al minuto, ricettiva, scuole e istituti universitari e relativi servizi.

Strumenti di intervento

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto :
- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali. Tali interventi dovranno essere ubicati all'interno di cavedi o corti interne escludendo comunque i fronti principali.

Indirizzi progettuali

Sono contenuti nel <u>successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali"</u>, negli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

5 _ZB_Zona Portuale Balneare

La zona ZB è costituita dall'esistente diga foranea e dall'estremità nord del terrapieno di Barcola, già adibito ad attività sportive, per il tempo libero e la balneazione.

Attività e destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso:
- balneare;
- tempo libero, palestre, piscine;
- insediamenti sportivi ed attrezzature connesse con attività di svago;
- ristoranti, locali di ritrovo;
- commerciale al minuto;
- parco urbano;

diporto, moli di tipo tradizionale, prefabbricato o precario, squeri, alaggi, rimessaggi, servizi per la manutenzione dei natanti
- ricettiva;
- artigianale di servizio;
- direzionale;
- espositiva;
- formazione e ricerca.

Tali destinazioni non sono ammesse nella diga foranea che deve essere adibita esclusivamente a funzioni di protezione della costa.

Strumenti di intervento

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto :
- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica, purché con mantenimento degli allineamenti esistenti;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali.

Indirizzi progettuali

Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali", negli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

Indici e parametri

Indice volumetrico territoriale massimo: 0,50 mc/mq per la diga foranea; 1 mc/mq per l'area del terrapieno.

Altezze

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare: h max ml 7,50.

Distanza tra i fabbricati

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Prescrizioni particolari

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

STRALCIATO

6 _ZTN_Zona Turistico Nautica

La zona ZTN è la parte del Porto Vecchio circostante il Bacino 0.

Attività e destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse, oltre alla destinazione commerciale portuale, le seguenti destinazioni d'uso:
- turistica;
- nautica;
- ricettiva e di ristorazione;
- commerciale;
- commerciale al minuto;
- artigianale di servizio;
- espositiva.

Strumenti di intervento

Nell'ambito di tale zona è sempre consentita la demolizione, manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e degli organismi edilizi. Sono altresì consentiti i seguenti interventi edilizi da attuarsi con strumento diretto :
- manutenzione edilizia, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo, con esclusione dello spostamento dei fori delle facciate fronte strada;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica, purché con mantenimento degli allineamenti esistenti;
- sono altresì ammessi gli interventi volti alla realizzazione di volumi tecnici e alla creazione di nuovi spazi, dovuti a motivi igienici o funzionali. Tali interventi dovranno essere ubicati all'interno di cavedi o corti interne escludendo comunque i fronti principali.

Indirizzi progettuali

Sono contenuti nel <u>successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali"</u>, negli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV e in quanto disposto dal Piano del Porto.

Indici e parametri

Per gli interventi di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, gli allineamenti e le tipologie da utilizzare potranno essere desunti dal contesto edificato circostante, qualora non vengano pregiudicate le situazioni igienico-sanitarie dell'edificato preesistente.

E' consentito un incremento massimo edificabile di mc 35.000 oltre all'esistente.

L'altezza massima non potrà superare le altezze degli edifici preesistenti lungo la stessa fila di carattere storico-artistico e di pregio ambientale e non potrà mai superare i 10,50 ml.

Altezze

Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare: h max ml 10,50

Distanza tra i fabbricati

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Prescrizioni particolari

Dove esistono concessioni in essere, le funzioni ad esse collegate possano essere mantenute fino ad esaurimento delle attività o fintantoché non verrà assicurata una sistemazione analoga in altro sito del Porto.

Le banchine fronte mare non possono essere oggetto di interventi che pregiudichino la viabilità pedonale e la fruizione pubblica completa.

7 _Parcheggi

I parcheggi sono previsti interrati e in elevazione secondo quanto riportato nei graficiallegati.

I parcheggi in elevazione sono obbligatori.

Indirizzi progettuali
Sono contenuti nel successivo punto 10 "indirizzi progettuali generali" e negli elaborati grafici Ea1.PV-Ea2.PV.
Non è consentita la realizzazione di parcheggi fuori terra o a raso sul fronte mare.
Indici e parametri
Per gli interventi fuori terra di nuova realizzazione, ampliamento e ristrutturazione urbanistica, gli indici ed i parametri da utilizzare potranno essere desunti dal contesto edificato circostante, qualora non venga-no pregiudicate le situazioni igienico-sanitarie dell'edi-fi cato preesistente.
L'altezza massima degli edifici destinati a parcheggio non potrà superare le altezze degli edifici di carattere storico-artistico e di pregio ambientale preesistenti lungo la stessa fila ed in ogni caso non potrà mai superare i 12.00 ml.
Altezze
Ai fini del mantenimento dell'assetto volumetrico e della ricomposizione della continuità architettonica – ambientale l'altezza massima non potrà mai superare: h max ml 12.00.

8 _Viabilità

8.1 _Svincolo di accesso all'area del Porto Vecchio da viale Miramare

La viabilità di accesso al Porto Vecchio da viale Miramare all'altezza del cavalcavia ferroviario, i sensi di marcia della viabilità e l'area all'interno della quale dovrà svilupparsi il relativo progetto, così come riportati nell'elaborato grafico, hanno valore puramente indicativo; forma e posizione dello svincolo, della viabilità e dei sensi di marcia saranno meglio individuati e definiti nella stesura del progetto a scala edilizia, che dovrà comunque tenere conto delle qualità ambientali e paesaggistiche del contesto ricercando l'integrazione e la continuità con lo stesso e l'occupazione di una porzione, per quanto possibile, ristretta delle aree. Le aree che dovessero risultare libere dalla viabilità a seguito del progetto saranno zonizzate secondo la classificazione delle aree del Porto Vecchio immediatamente adiacenti.

La previsione della viabilità cosiddetta principale interna all'ambito portuale è puramente indicativa in riferimento al tracciato, alla larghezza e ai raccordi. Solo in sede di progettazione a scala edilizia verranno definite le caratteristiche quali larghezza, numero di corsie e raccordi, nel rispetto delle qualità ambientali e paesaggistiche del contesto e sulla base delle prescrizioni di seguito riportate; fermo restando che il progetto edilizio, corredato di idonee campionature dei materiali da utilizzare, dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza.

Nella redazione dei progetti di viabilità si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
- Andranno tutelate e valorizzate le pavimentazioni originali in pietra mantenendole o ripristinandole con dimensioni, materiali e tessiture analoghe a quelle esistenti. Per quanto riguarda i binari, qualora gli stessi venissero eccezionalmente e motivatamente eliminati, andrà evidenziato con apposito segno a terra il percorso originario;
- I percorsi stradali non potranno in alcun modo apportare modifiche o comunque incidere sulle banchine esterne agli edifici, nonché sulle attuali caratteristiche architettoniche degli stessi. Nella generalità dei casi andranno mantenute e ripristinate le pavimentazioni in pietra al fine di conservare l'integralità del limite architettonico originario;
- Qualsiasi intervento di regolamentazione dei percorsi pedonali e carrabili dovrà essere realizzato nel pieno rispetto e senza alterazioni delle originarie pavimentazioni degli attacchi a terra degli edifici, senza comportare altresì interferenze nella percezione delle prospettive create dagli edifici storici;
- Gli elementi di arredo urbano dovranno essere inseriti in modo da non arrecare pregiudizio alla visione d'insieme ai predetti coni prospettici attraverso l'uso di idonei conmponeneti quali corpi illuminanti, segnaletica verticale, panchine, balaustre ed accessori vari i quali dovranno garantire il decoro del complesso architettonico. La loro tipologia dovrà essere uniforme nell'intero comprensorio del P.F.

8.2 _Collegamento interportuale

Resta nelle strategie del PRGC la necessità di collegare l'ambito del Porto Vecchio con la Grande Viabilità Triestina e l'ambito del Porto Nuovo attraverso l'eliminazione del transito veicolare in superficie lungo le rive.
L'individuazione del tracciato più idoneo è rimandato ad uno specifico studio di fattibilità propedeutico allo scopo.

9 _Aree soggette a Concorso

Nell'area indicata come "soggetta a concorso" e individuata nell'area zonizzata ZPU - 2 i volumi attuali potranno essere aumentati auspicabilmente tramite concorso di progettazione in grado di offrire un'alta qualità progettuale.

Il cartiglio riporta due percentuali, la prima indica il volume ricostruibile auspicabilmente in caso di concorso, la seconda in caso di nuda ricostruzione.

STRALCIATO

Esempio:

+ 20% 0%	Volume esistente mc 97335,37

volume ricostruibile auspicabilmente in caso di concorso: mc 116802,444
volume ricostruibile senza concorso:
mc 97335,37

Nell'area indicata come "soggetta a concorso" e individuata nell'area zonizzata ZPU - 3 i volumi attuali dovranno essere diminuiti nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, nuova realizzazione, e ristrutturazione urbanistica; tali interventi sono consentiti esclusivamente a seguito di concorso di progettazione in grado di offrire un'alta qualità progettuale.

E' possibile il ricorso allo strumento del concorso di progettazione anche nell'area zonizzata ZRPU. In caso di ricorso allo strumento del concorso di progettazione, l'indice volumetrico territoriale massimo viene stabilito nella misura del 1,5 mc/mq, ferma restando l'occupazione massima del 25% della superfi cie del lotto.

10 _Indirizzi progettuali generali

Gli interventi nell'Ambito del Porto Vecchio per le aree appartenenti al demanio marittimo, si attuano nel rispetto di quanto disposto dalla Legge 28 gen-naio 1994, n.84 Riordino della legislazione in materia portuale, in particolare di quanto disposto dall'art.5, Programmazione e realizzazione delle opere portuali. Piano Regolatore portuale.

E' previsto il ricorso allo strumento concorsuale (Concorso di Progettazione, ai sensi di quanto stabilito al Capo III del Decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n.554 – Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n.109, e successive modificazioni, artt.59, 60, 61) per le aree come individuate nell'elaborato Ea1.PV, Uso del suolo e destinazione d'uso degli edifici. Sono auspicabilmente soggette a concorso, in caso di interventi di ampliamento, nuova realizzazione e ristrutturazione urbanistica le aree dell'attuale "Adriaterminal", con un possibile ampliamento volumetrico del 20%; del molo III, con una diminuzione volumetrica del 20%.
E' possibile il ricorso allo strumento del Concorso di Progettazione anche per la zona ZRPU, corrispondente al terrapieno di Barcola, dove, in tal caso, l'indice volumetrico territoriale massimo viene stabilito nella misura del 1,5 mc/mq.

L'impianto urbano "storico" del Porto Vecchio, individuabile con tre file principali di edifici, prevede una destinazione d'uso per edificio che ipotizza, per gli edifici fronte mare e per la fascia retrostante, destinazioni d'uso prevalentemente commerciali al piano terra, miste ai piani intermedi e agli ultimi livelli. Tali indicazioni sono riportate nell'elaborato Ea1.PV che riporta, edificio per edificio, una tabella delle quantità insediabili per la funzione.

STRALCIATO

Nella terza fila di edifici, adiacente il sedime ferroviario, è prevista la realizzazione dei parcheggi in elevazione necessari al soddisfacimento degli standard, all'interno degli edifici previsti in demolizione e ricostruzione secondo gli indici e le modalità previste dalle Norme Tecniche di Attuazione.
E' possibile la realizzazione di percorsi aerei in quota di collegamento tra i singoli edifici.
Il molo IV è destinato a funzione prevalente di terminal traghetti.

Il molo III, soggetto a Concorso di Progettazione, è destinato a funzioni miste.

L'area dell'Adriaterminal, soggetta a Concorso di Progettazione, è destinata a funzioni miste.

Il Bacino 0 è destinato a darsena, gli edifici su questo prospettanti a funzioni miste.

Il magazzino 26 può essere destinato a funzioni congressuali.

Le centrali idrodinamica ed elettrica sono destinate a funzioni museali.

La diga foranea antistante il Porto Vecchio è destinata esclusivamente a funzioni di protezione della costa.

Per l'area a nord del Bacino 0 è possibile la destinazione a Fiera ed attività espositive.

L'area del terrapieno di Barcola è destinata a zona prevalentemente di parco urbano e ad attrezzature sportive e per la nautica. Le banchine fronte mare, in tutto l'Ambito del Porto Vecchio, non possono essere oggetto di interventi, andrà privilegiata la viabilità pedonale e la fruizione pubblica.
Non è prevista la realizzazione di parcheggi fuori terra o a raso fronte mare.Gli elaborati Ea1.PV ed Ea2.PV riportano una serie di collegamenti ed attraversamenti pedonali tra la città e l'ambito di Porto Vecchio che rendono perfettamente permeabile e fruibile alla viabilità pedonale l'intero ambito.
E' previsto un collegamento aereo con la diga foranea. Tali passerelle e percorsi pedonali sono una possibilità, sono pertanto indicative e non prescrittive.

11 _Prescrizioni geologiche

E' fatto obbligo, nella progettazione e realizzazione di opere di qualsiasi tipo e natura, in particolare per la progettazione e realizzazione di opere interessanti il territorio e opere a mare, di fare riferimento alle indicazioni e prescrizioni evidenziate nello studio geologico (Relazione geologica-parere di compatibilità (L.R. 27/88) Norme geologico-tecniche GR e rela-tivi elaborati grafici), facente parte integrante della presente variante, ed inoltre alle seguenti specifiche prescrizioni:

• In considerazione della possibilità di ingressione marina nelle aree del Porto Vecchio, nella progettazione e nell'esecuzione delle opere, anche sotterranee, poste sino alla quota di +2,50 m. s.l.m.m., dovranno essere previste adeguate protezioni, tali da impedire che l'ingressione marina possa pregiudicare l'incolumità delle persone, comportare danni funzionali alle opere, alle infrastrutture e possa comportare l'interruzione di attività socioeconomiche.
In particolare per le opere sotterranee, oltre al rispetto della precedente prescrizione, dovrà essere assicurata la collocazione di vie di fuga pedonali, con uscita situata sempre a quota superiore a +2,50 m s.l.m.m., dovranno essere realizzate adeguate impermeabilizzazioni dei locali, e dovrà essere previsto un idoneo sistema di pompaggio ed allontanamento delle acque che, per cause diverse, dovessero comunque invadere la struttura stessa.

• Relativamente ai possibili effetti indotti dal moto ondoso sulle strutture poste sul fronte mare, dovrà essere rispettata una distanza di minimo 10 m, misurata dal limite a mare di banchine e moli, per la realizzazione di nuovi edifici.
• Tale prescrizione non si applica per la realizzazione di infrastrutture o pertinenze connesse allo svolgimento delle attività portuali.
Allo scopo di salvaguardare la sicurezza di opere e sottoservizi a rete dalla corrosione da salsedine marina, entro una fascia di almeno 50 m dal fronte mare, dovranno essere adottate, già in fase di progettazione, azioni che mirino a garantire la durata nel tempo delle opere o dei sottoservizi suddetti.

• Con riferimento alla rete degli impianti sotterranei di smaltimento idrico, il sistema di raccolta delle acque piovane di nuova progettazione o interventi di adeguamento dell'esistente, dovranno essere dimensionati in maniera da garantire l'allontanamento di portate istantanee di almeno 20 mc/s; gli stessi impianti unitamente agli impianti di fognatura e scarico degli edifici dovranno tenere in debita considerazione eventuali fenomeni di rigurgito di qualsiasi natura e garantire il regolare deflusso degli stessi in tutte le condizioni idrauliche che dovessero verificarsi.

• Per le aree attualmente interessate da specchi d'acqua dovranno valere le stesse regole in campo geologico dettate dal presente articolo.

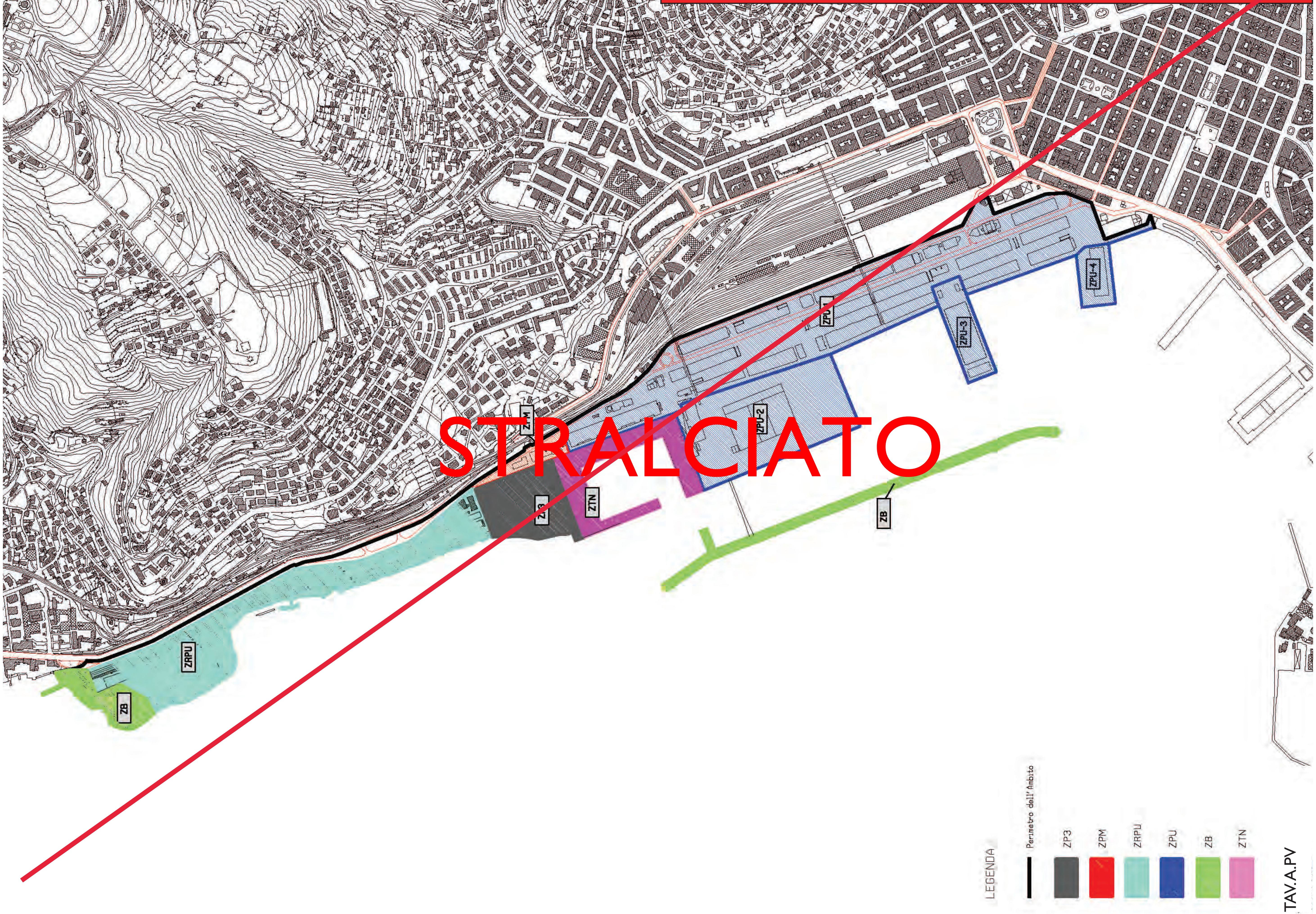
• Relativamente all'utilizzo del corpo della diga foranea, potrà essere consentito il ripristino delle strutture esistenti.

12_Prescrizioni di tutela sugli immobili vincolati ai sensi del DLgs 42/2004

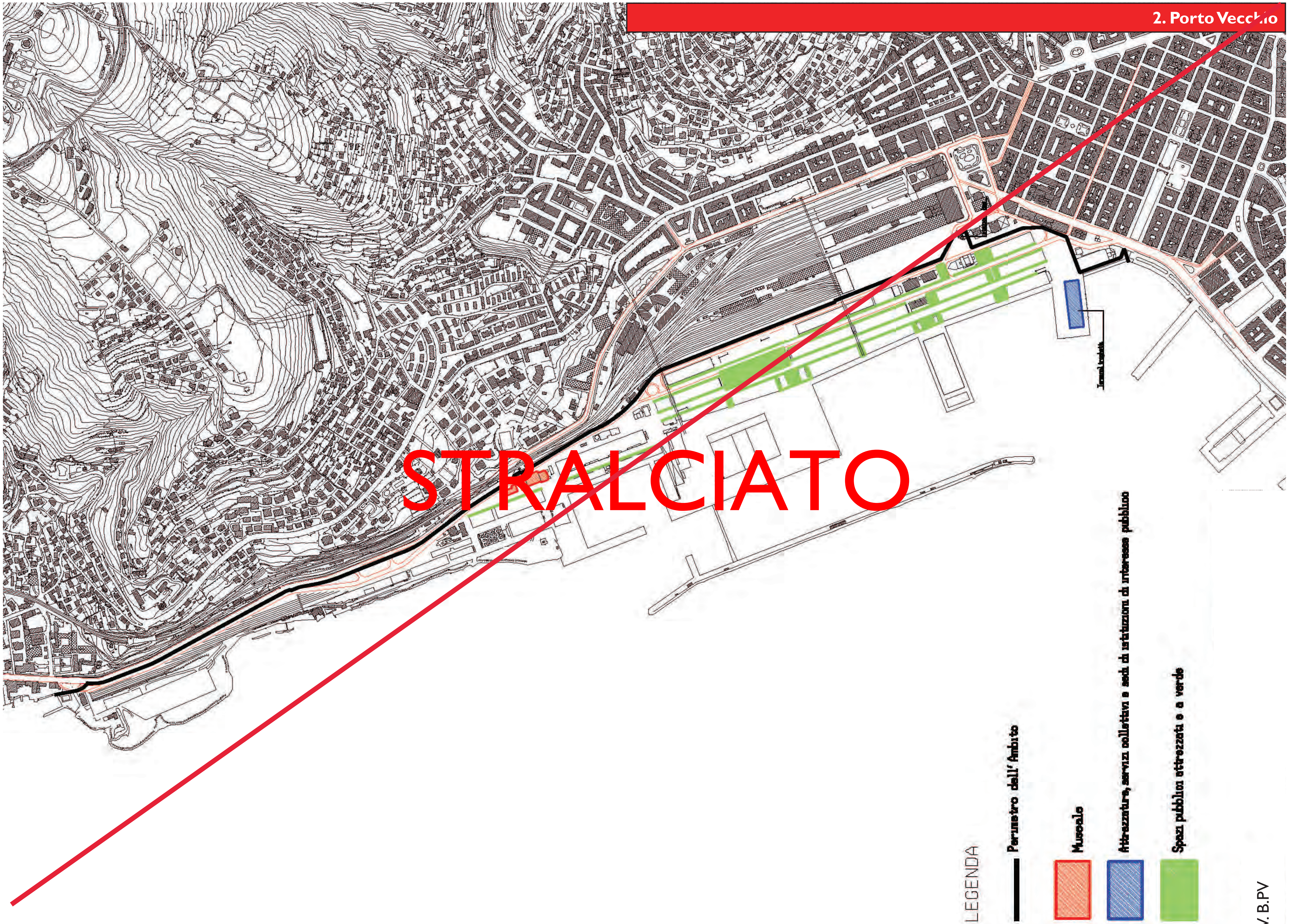
Gli interventi si attuano tutti con strumento diretto nel rispetto dei vincoli esistenti, in particolare del regime dei vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004. Per gli edifici denominati 1 A e 3, catastalmente identifi cati al foglio 6/10, pcn 469 e foglio 10, pcn 682, si deve fare riferimento al Decreto Dirigenziale di modifi ca e integrazione delle prescrizioni di tutela indiretta di cui al Decreto Dirigenziale 23 agosto 2001.
In ottemperanza alle esigenze di tutela tutti gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004 e successive modifi che e integrazioni debbono essere obbligatoriamente sottoposti al parere della Soprintendenza.
Per quanto concerne le categorie d'intervento previste, l'ammissibilità delle stesse è subordinata alla loro compatibilità con le disposizioni del vigente codice dei beni culturali, precisando che non sarà consentita la realizzazione di volumi tecnici, impianti, e quant'altro, sulle coperture degli immobili sottoposti a tutela diretta.

13_Norme finali

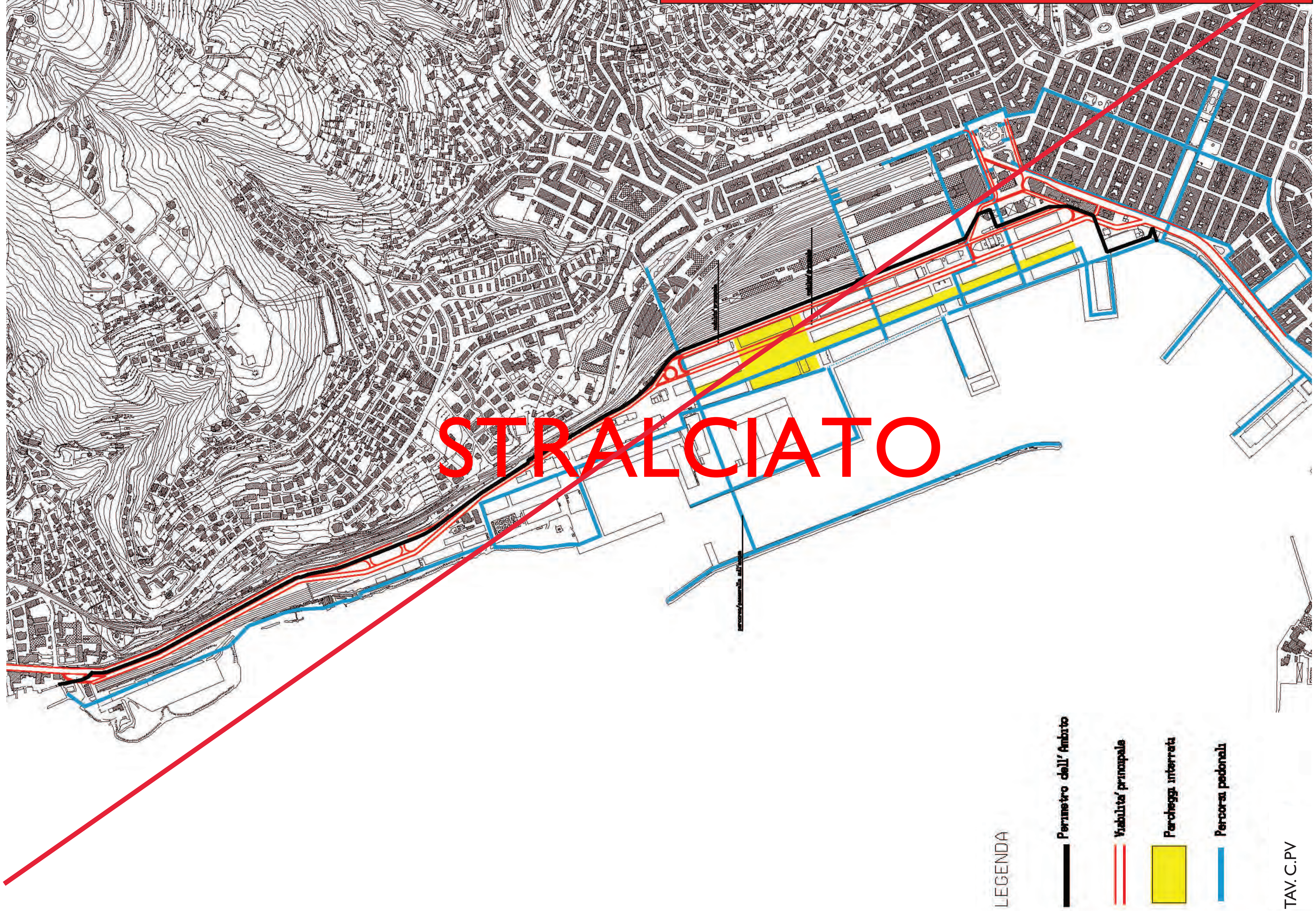
In considerazione del diverso grado di definizione dei due strumenti di pianificazione dell'ambito del Porto Vecchio per le aree appartenenti al demanio marittimo, ossia le presenti "Schede progetto" e la variante al PRP, si precisa che in presenza di discrepanze tra i due strumenti sono da ritenersi prevalenti le previsioni contenute nella variante al PRP.


STRALCIATO
ZPM
ZPU-1
ZPU-2
ZPU-3
ZPU-4
ZP3
ZTN
ZB
ZRPU
ZB
LEGENDA
Perimetro dell'Ambito
ZP3
ZPM
ZRPU
ZPU
ZB
ZTN

TAV.A.PV

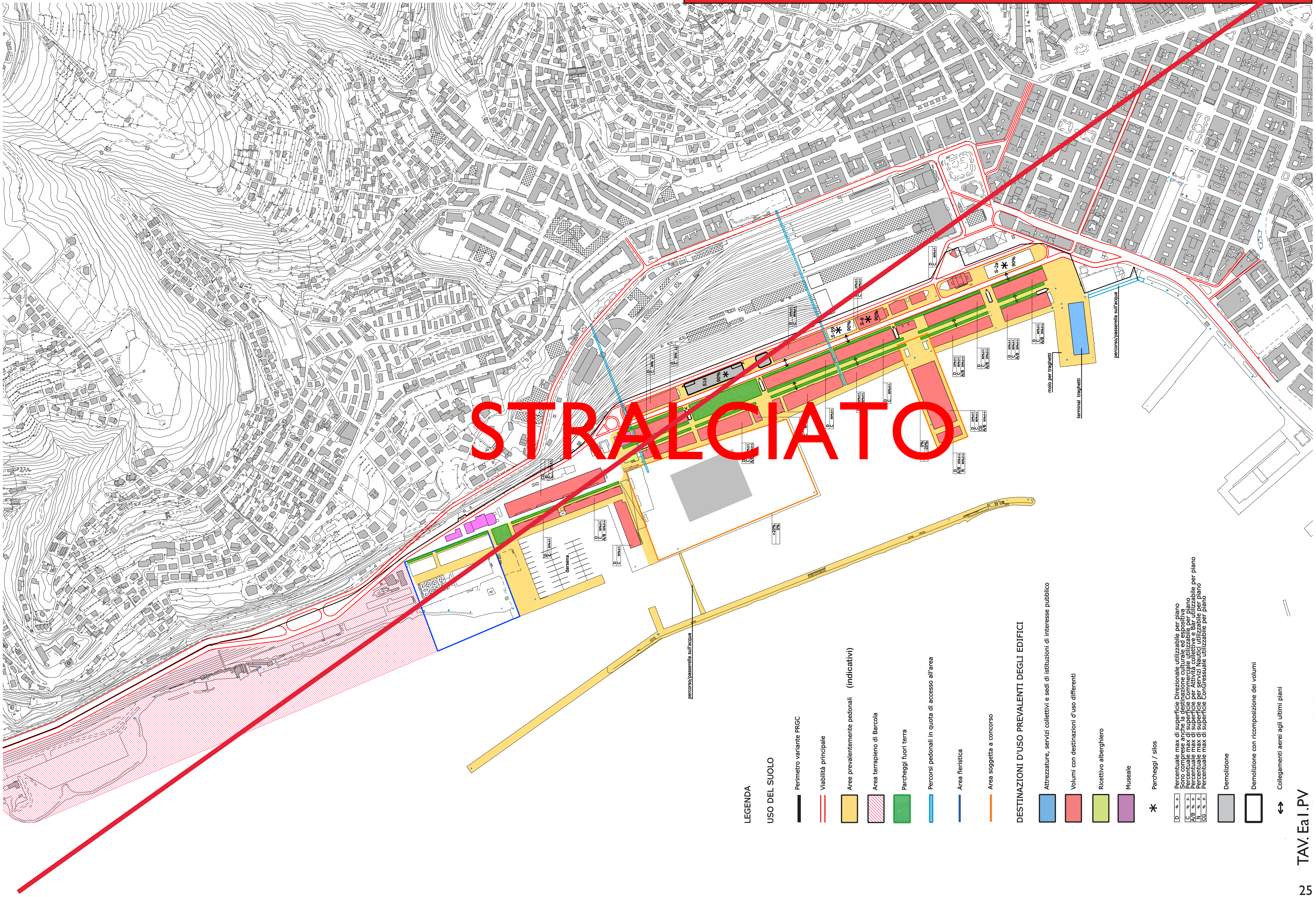

STRALCIATO
LEGENDA
Perimetro dell'Ambito
Museale
Attrezzature, servizi collettivi e sedi di istituzioni di interesse pubblico
Spazi pubblici attrezzati e a verde

TAV. B.PV

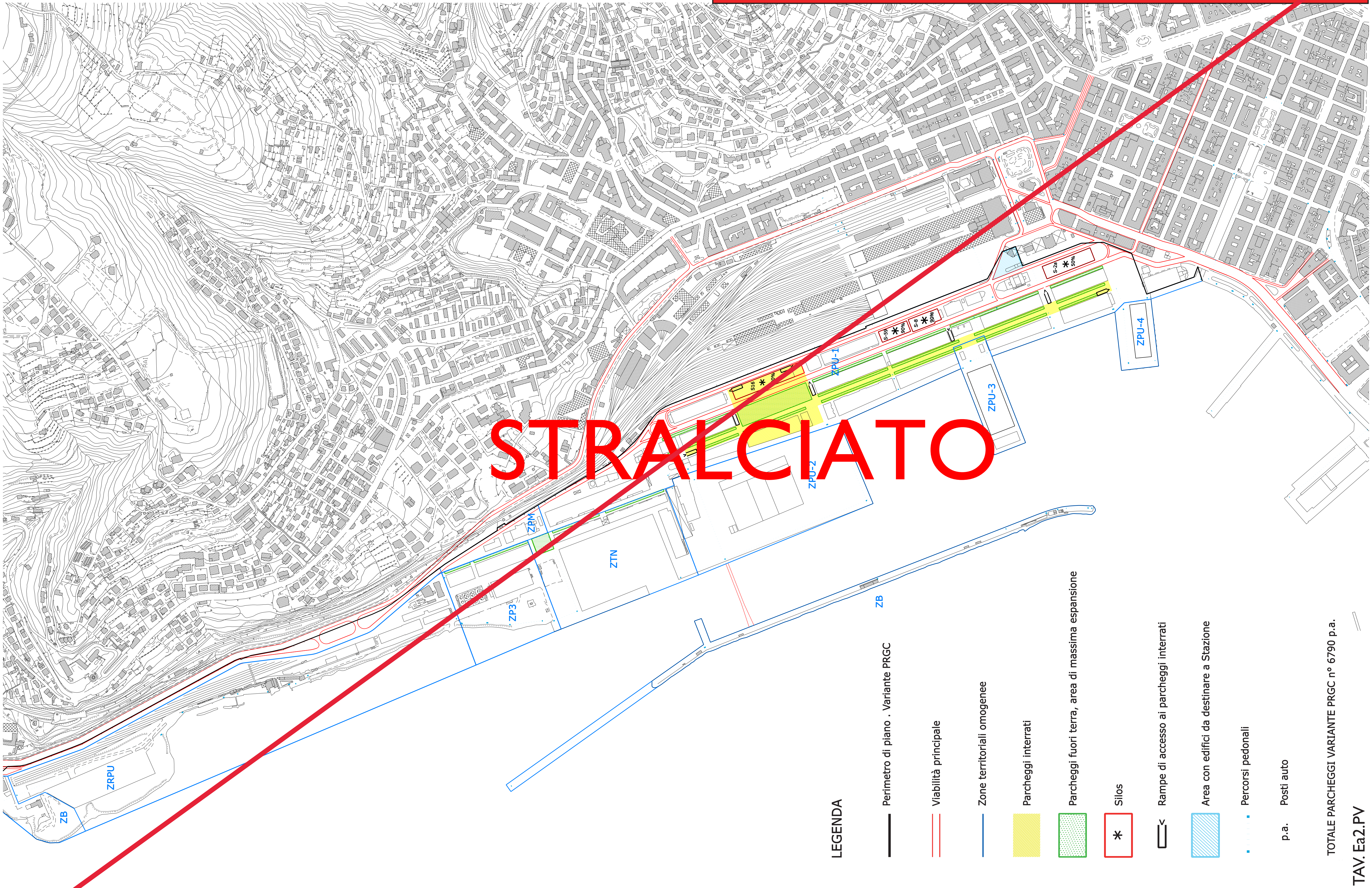

STRALCIATO
LEGENDA
Perimetro dell' Ambito
Viabilita' principale
Parcheggi interrati
Percorsi pedonali

TAV. C.PV

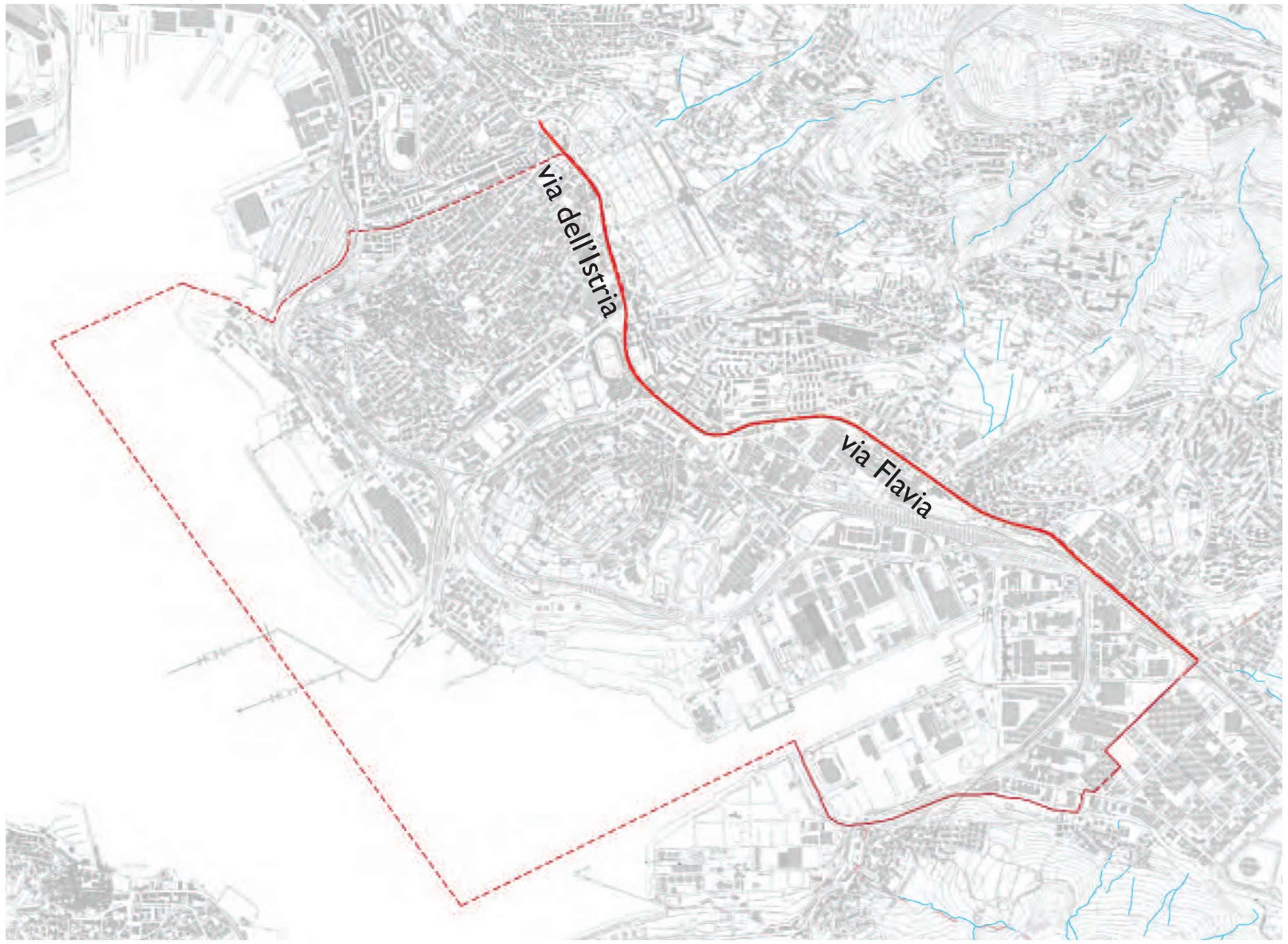

STRALCIATO
LEGENDA
Perimetro dell' Ambito
Linea di massima profondita' ed estensione della linea di costa e banchina
Area con linea di costa modificabili
Area soggetta a concorso
TAV. E.PV


STRALCIATO
percorso/passerella sull'acqua
darsena
molo per traghetti
terminal traghetti
percorso/passerella sull'acqua
LEGENDA
USO DEL SUOLO
Perimetro variante PRGC
Viabilità principale
Aree prevalentemente pedonali (indicativi)
Area terrapieno di Barcola
Parcheggi fuori terra
Percorsi pedonali in quota di accesso all'area
Area fieristica
Area soggetta a concorso
DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI DEGLI EDIFICI
Attrezzature, servizi collettivi e sedi di istituzioni di interesse pubblico
Volumi con destinazioni d'uso differenti
Ricettivo alberghiero
Museale
Parcheggi / silos
Percentuale max di superficie Direzionale utilizzabile per piano
Sono comprese anche la destinazione culturale ed espositiva
Percentuale max di superficie Commerciale utilizzabile per piano
Percentuale max di superficie per Attività collettive e Bar utilizzabile per piano
Percentuale max di superficie per servizi Nautici utilizzabile per piano
Percentuale max di superficie ConGressuale utilizzabile per piano
Demolizione
Demolizione con ricomposizione dei volumi
Collegamenti aerei agli ultimi piani

TAV. Ea I.PV


STRALCIATO
ZPU-1
ZPU-2
ZPU-3
ZPU-4
ZTN
ZPM
ZP3
ZB
ZRPU
ZB
LEGENDA
Perimetro di piano . Variante PRGC
Viabilità principale
Zone territoriali omogenee
Parcheggi interrati
Parcheggi fuori terra, area di massima espansione
Silos
Rampe di accesso ai parcheggi interrati
Area con edifici da destinare a Stazione
Percorsi pedonali
p.a. Posti auto
TOTALE PARCHEGGI VARIANTE PRGC n° 6790 p.a.
TAV. Ea2.PV

Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)



1. Descrizione

Via Flavia è una delle vie d'ingresso alla città e, insieme a via dell'Istria, costituisce l'asse portante in direzione sud-est. Via Flavia ha inoltre il ruolo di elemento di connessione tra i rioni presenti in questa parte della città. Attualmente la strada è molto trafficata, pericolosa, in stato di degrado.
Ripensare all'asse di via Flavia equivale pertanto ad innsescare processi di rigenerazione urbana, estesi a uno dei settori più densamente abitati di Trieste.
Il processo di riqualificazione di via Flavia comporta inoltre la riorganizzazione degli ingressi all'area industriale di interesse regionale, in coerenza alle ipotesi di trasformazione e valorizzazione della stessa.

2. Obiettivi

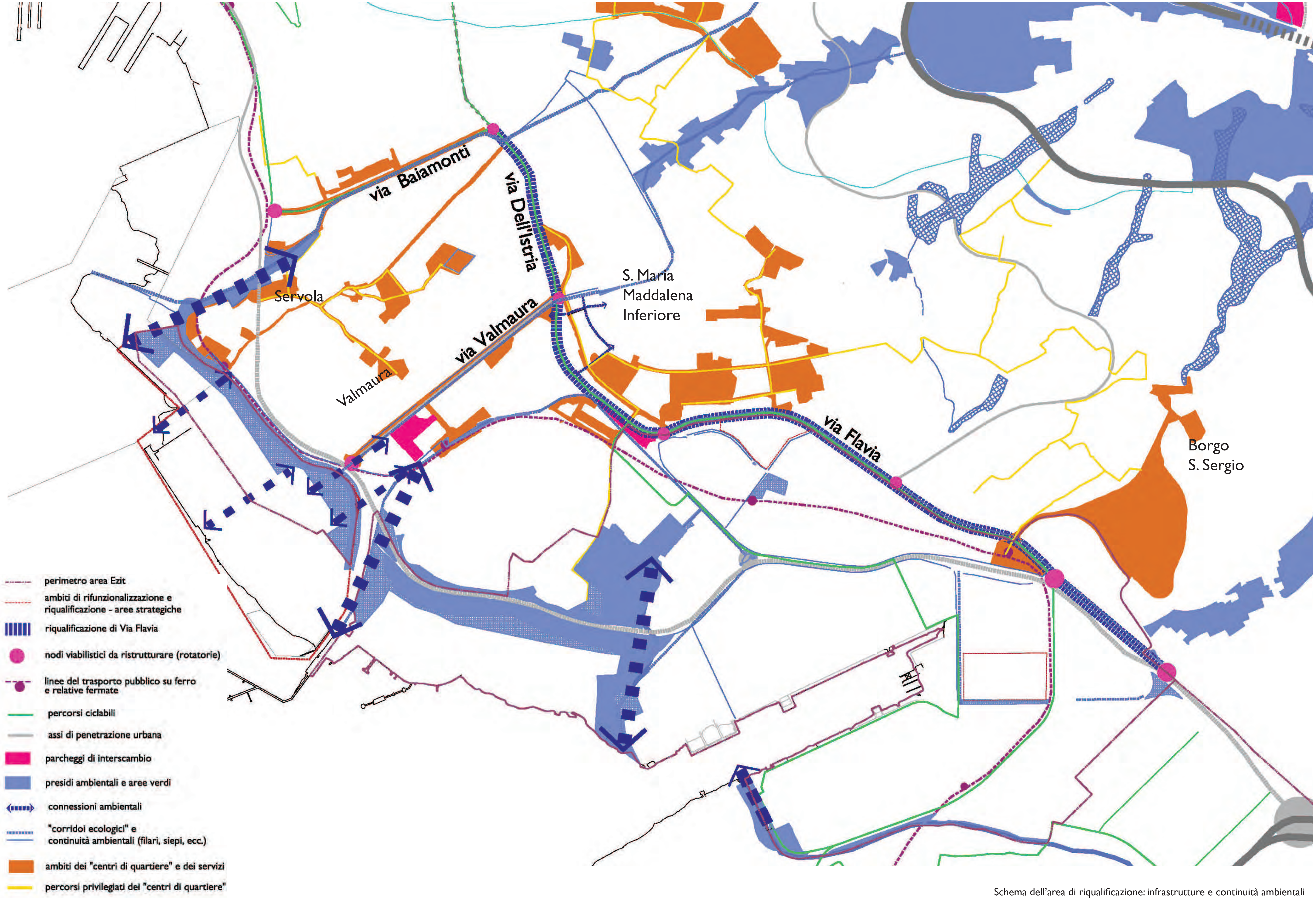
Il progetto per questa parte di città si propone come guida per diversi tipi di intervento (di competenza del Comune di Trieste, di EZIT e Autorità Portuale) e persegue i seguenti obiettivi:
1. riqualificare via Flavia come asse urbano attraverso opportune modifiche alla sezione e agli incroci principali;
2. riqualificare e razionalizzare le modalità di affaccio delle aree produttive su via Flavia;
3. prevedere fermate del sistema metropolitano (progetto Adria A), in prossimità o all'interno dei "Centri di quartiere", e agli ingressi delle varie parti dell'area industriale (Servola\Ferriera, Valmaura\Risiera\Stadio, Centro EZIT\BIC e Olcese, San Sergio\Manifattura tabacchi);
4. realizzare un sistema di connessioni tra i presidi e i corridoi ecologici di scala territoriale, che dall'altipiano carsico entrano in città penetrando fino all'area industriale di EZIT attraverso: il consolidamento dei viali alberati esistenti; la realizzazione di nuove connessioni verdi con i comparti di trasformazione previsti all'interno di EZIT; la riqualificazione degli spazi aperti degradati (con particolare riguardo alla cava Italcementi).

3. Elementi principali prescrittivi di progetto

a. Razionalizzazione lungo l'asse di via Flavia del sistema di ingressi ai rioni di Borgo San Sergio, Santa Maria Maddalena Inferiore, Valmaura e Servola e all'area industriale di interesse regionale, attraverso la ristrutturazione delle intersezioni con soluzioni di carattere urbano.
b. Ridefinizione della sezione stradale di via Flavia per un uso urbano, attraverso la previsione di adeguati spazi per la mobilità pedonale e ciclabile alberati.
c. Riqualificazione dell'affaccio dell'area industriale su via Flavia, tramite la razionalizzazione degli ingressi delle attività e un assetto il più possibile coerente e unitario degli elementi di relazione (accessi, parcheggi, ecc.).

4. Modalità di attuazione

Le indicazioni della scheda costituiscono linee guida per la definizione di successivi piani di dettaglio (da redigere in corenza alle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione infraregionale e attuativa di EZIT), progetti di opere pubbliche, gli interventi diretti su infrastrutture e spazi aperti.



Schema dell'area di riqualificazione: infrastrutture e continuità ambientali



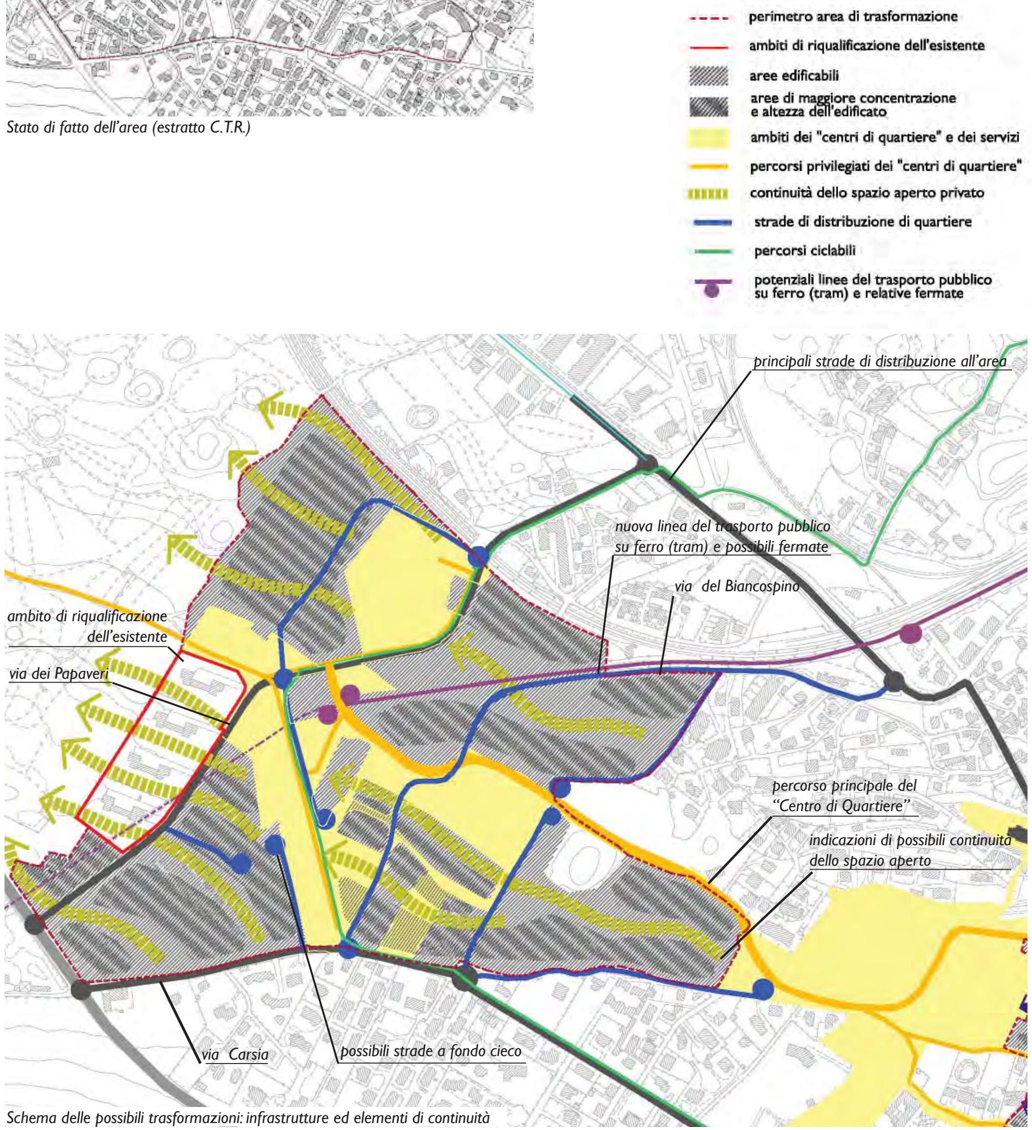
Aree della sostituzione e ristrutturazione urbanistica

Legenda dei principali elementi contenuti negli elaborati grafici delle pagine successive

- perimetro area di trasformazione
- perimetro ambiti specifici
- aree edificabili
- aree di maggiore concentrazione e altezza dell'edificato
- ambiti dei "centri di quartiere" e dei servizi
- percorsi privilegiati dei "centri di quartiere"
- aree a verde pubblico
- piazze e spazi in "duro"
- connessioni pedonali
- continuità dello spazio aperto privato
- "corridoi ecologici" e continuità ambientali
- "fasce" pedonali alberate (largh. min. 5,00 m)
- "strade parcheggio"
- possibili strade di quartiere a fondo cieco
- strade di distribuzione di quartiere
- percorsi ciclabili
- potenziali linee del trasporto pubblico su ferro (tram) e relative fermate



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)



Schema delle possibili trasformazioni: infrastrutture ed elementi di continuità

1. Descrizione

L'ambito è caratterizzato dalla compresenza di tipi edilizi differenti, che definiscono uno spazio urbano frammentato e poco articolato, con edifici generalmente di scarsa qualità, con limitate prestazioni ambientali ed energetiche, spesso privi di spazi a parcheggio privato. La maglia stradale è fitta, ma con tracciati inadeguati e scarsamente gerarchizzati, privi di marciapiedi. Fa eccezione la presenza di alcuni edifici residenziali da conservare (perimetrati nella scheda, in corrisponednza del lato ovest dell'ambito), che già presentano elementi in linea con le indicazioni di trasformazione dell'area.

2. Obiettivi

Ristrutturazione urbanistica dell'area.
Conservazione e riqualificazione dell'ambito edilizio esistente (come perimetrato nella scheda).
Riconversione ecologica del quartiere.
Rendere una parte di città più vivibile, attraverso:
- il mantenimento, per quanto possibile, della permeabilità visiva e della continuità dello spazio aperto privato, verso le grandi aree agricole a ovest;
- il miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali di edifici e spazi aperti; la realizzazione di tetti verdi; la salvagardia della permeabilità del suolo.

3. Elementi principali prescrittivi di progetto

Si dovranno privilegiare gli accessi carrabili da via Carsia, via dei Papaveri e via del Biancospino, mantenendo le porzioni interne all'ambito in prevalenza destinate a mobilità pedonale,ciclabile e spazio a verde, anche attraverso la realizzazione di controviali e piccole rotatorie. In particolare:

a. I parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere collocati, quando possibile, in prossimità delle suddette strade di accesso e occupare preferibilmente i margini degli isolati.

b. Le trasformazioni dovranno essere occasione per adeguare la maglia stradale. Tutte le strade, nuove o esistenti lungo le quali si interverrà (e per il tratto interessato dallo specifico intervento) dovranno essere alberate e dotate di marciapiedi e/o percorso ciclabile (se lungo uno dei tracciati previsti come ciclabili).

c. Tutti gli interventi di nuova edificazione devono prevedere la dotazione di parcheggi privati all'interno dei corpi edilizi (interrati o seminterrati) nella misura di, almeno, un posto auto per unità.

d. Dovrà essere rispettato il principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche.

e. Le coperture degli edifici possono essere a falde o piane con tetto giardino ai sensi della norma UNI 11273.

f. In fase di predisposizione degli strumenti attuativi dovranno essere realizzate, di concerto con il competente ufficio comunale, le opportune verifiche sull'incremento dei flussi di traffico, in particolare per verificare l'impatto sulle intersezioni con la S.R. 58 e la S.P.35.

g. Gli edifici qui indicati all'interno degli ambiti di riqualificazione dell'esistente dovranno essere recuperati (anche singolarmente), secondo quanto previsto dall'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione relativo agli edifici di interesse storico-testimoniale (art. 20), rispettando le caratteristiche originarie di edifici e spazi aperti.

4. Parametri quantitativi prescrittivi

Sf min. 3500 mq

Per le **zone Bo3**:
If max 4.50 mc/mq
Rc max 35%
H max 12.50 ml

Per le **zone Bg2**:
If 2.00 mc/mq
Rc max 30%
H max 12.50 ml

I parcheggi stanziali e di relazione devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Parametri urbanistico-ecologici:
Rp min 50% di Sf
DA min 60 alberi/ha di Sf
DAR min 80 arbusti/ha di Sf

Viene riconosciuto un incremento del 5% sul Rc prefissato, nel caso in cui venga realizzata una superficie complessiva a "tetto verde" almeno pari al 50% dell'intera superficie coperta degli edifici. In ogni caso per poter utilizzare gli incentivi di cubatura previsti da questa scheda tutti i nuovi edifici dovranno essere in classe energetica "A".

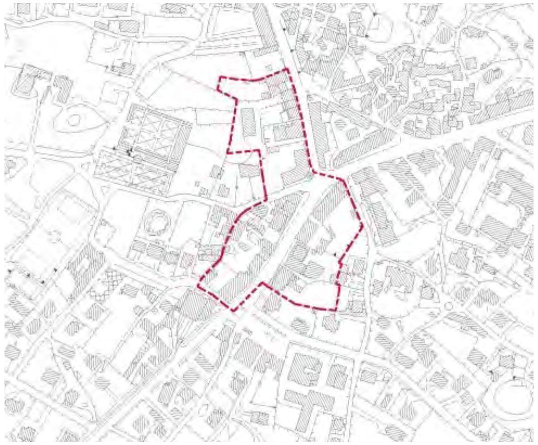
Opere di urbanizzazione:
In sede di Piano attuativo la convenzione dovrà prevedere la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione internamente all'ambito di trasformazione generale. La stessa convenzione dovrà inoltre prevedere la collocazione di almeno il 10% di edilizia convenzionata. Sempre in sede di Piano attuativo dovrà essere individuata la quota parte delle opere di urbanizzazione di cui al punto 3., proporzionalmente all'entità dell'intervento e alla sua localizzazione all'interno dell'area. In tutti i casi, dovranno essere reperiti parcheggi di relazione nella misura stabilita dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.

5. Modalità di attuazione

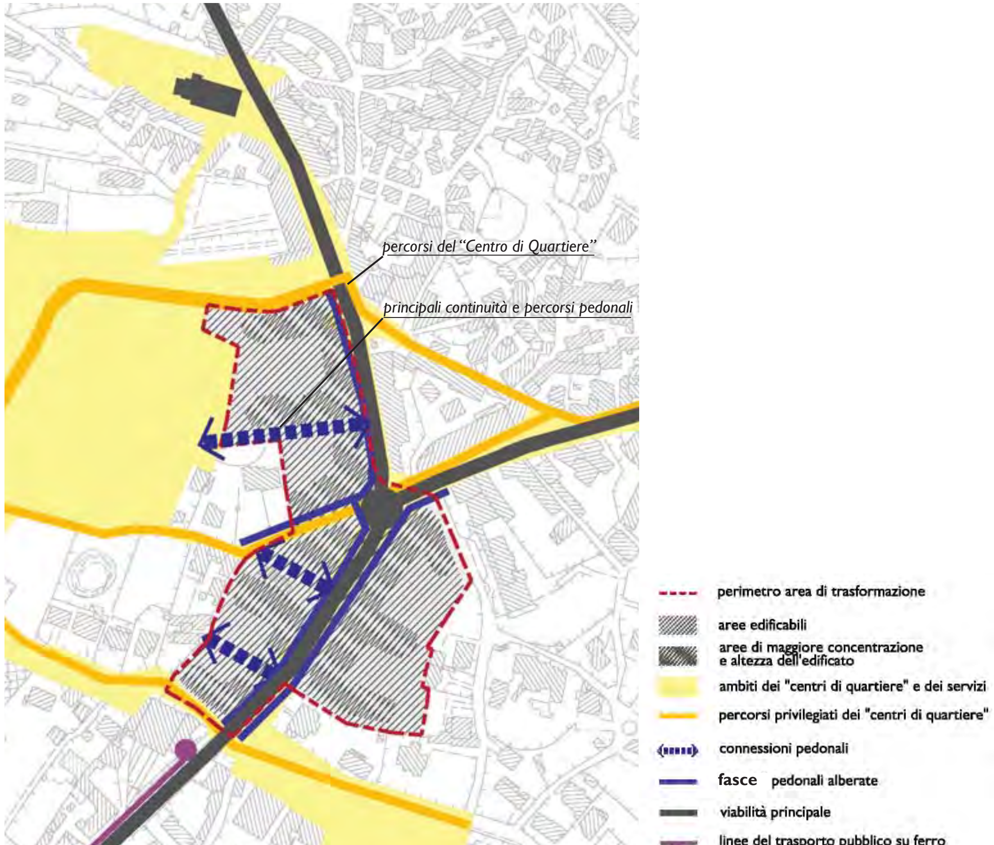
Piano attuativo con Sf min. di 3.500 mq

6. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nelle corrispondenti zone.



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)



Schema delle possibili trasformazioni: infrastrutture ed elementio di continuità

1. Descrizione
Si tratta di un'area centrale prossima alle parti storiche del borgo carsico, attualmente caratterizzata da edifici disomogenei e, in alcuni casi, incongrui rispetto al contesto. La collocazione lungo la via principale la rende particolarmente rilevante nella ridefinizione delle centralità di Opicina.

2. Obiettivi
Ristrutturazione urbanistica dell'area.
Riqualificazione di un contesto urbano più ampio.
Riconversione ecologica del quartiere.
Trasformazione di una parte di città migliorandone il carattere urbano e l'inserimento nel contesto, attraverso:
- la ridefinizione dei caratteri dell'area, in coerenza a quelli che connotano le parti storiche del borgo (edificazione continua sul fronte strada, spazio aperto sul retro);
- la connotazione degli spazi aperti, che potranno essere utilizzati anche in relazione alle attività commerciali presenti e insediabili;
- la ridefinizione di un sistema di percorsi pedonali che rendano meglio attraversabile l'area ad ovest, verso gli spazi pubblici del "Centro di Quartiere";
- il miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali di edifici e spazi aperti; la realizzazione di tetti verdi; la salvagardia della permeabilità del suolo.

3. Elementi principali prescrittivi di progetto
a. Edificazione con fronte continuo lungo strada.
b. Riqualificazione e realizzazione di percorsi pedonali lungo il fronte strada e/o perpendicolarmente a esso.
c. Evitare l'uso di portici a favore dell'articolazione di spazi di pertinenza, fino a prevedere anche la realizzazione di corti a uso pubblico.
d. Tutti gli interventi di nuova edificazione devono prevedere la dotazione di parcheggi privati all'interno dei corpi edilizi (interrati o seminterrati) nella misura di, almeno, un posto auto per unità.
e. Dovrà essere rispettato il principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche.
f. Le coperture degli edifici possono essere a falde o piane con tetto giardino ai sensi della norma UNI 11273.

4. Parametri quantitativi prescrittivi
Sf min. 3500 mq
If max 3.50 mc/mq
Rc max 45%
H max 10.50 ml
I parcheggi stanziali e di relazione devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Indici urbanistico-ecologici:
Rp min 40% di Sf
DA min 30 alberi/ha di Sf
DAR min 50 arbusti/ha di Sf
Viene riconosciuto un incremento del 5% sul Rc prefissato, nel caso in cui venga realizzata una superficie complessiva a "tetto verde" almeno pari al 50% dell'intera superficie coperta degli edifici.
In ogni caso per poter utilizzare gli incentivi di cubatura previsti da questa scheda tutti i nuovi edifici dovranno essere in classe energetica "A".

Opere di urbanizzazione:
In sede di Piano attuativo la convenzione dovrà prevedere la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione internamente all'ambito di trasformazione generale. La stessa convenzione dovrà inoltre prevedere la collocazione di almeno il 10% di edilizia convenzionata.
Sempre in sede di Piano attuativo dovrà essere individuata la quota parte delle opere di urbanizzazione di cui al punto 3., proporzionalmente all'entità dell'intervento e alla sua localizzazione all'interno dell'area.
In tutti i casi, dovranno essere reperiti parcheggi di relazione nella misura stabilita dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione e dovrà essere prevista la riqualificazione e/realizzazione di percorsi pedonali di collegamento urbano.

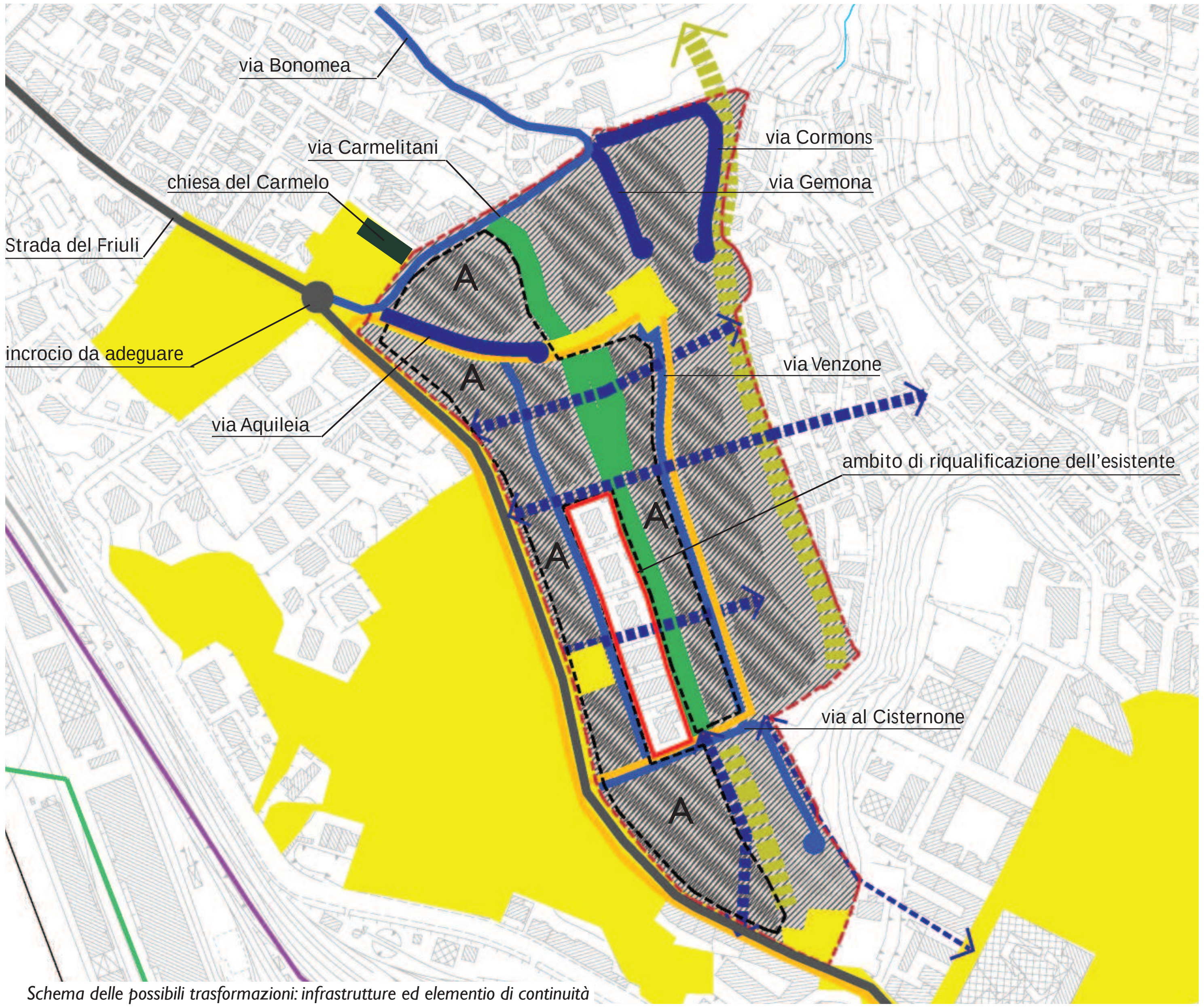
5. Modalità di attuazione
Piano attuativo con Sf min. di 3500 mq

6. Destinazioni d'uso ammesse
Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nelle corrispondenti zone.



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)





Schema delle possibili trasformazioni: infrastrutture ed elementio di continuità

1. Descrizione

L'area compresa tra via Carmelitani, Strada del Friuli, via al Cisternone, aè ttualmente destinata nella sua totalità a residenza. Su di essa insistono edifici di proprietà dell'Ater di Trieste in parte non utilizzati. L'area è attraversata da numerosi assi viari carrabili ed è priva di spazi aperti pubblici e di aree verdi attrezzate. Il gruppo di piccoli edifici realizzati dalla Società triestina costruttrice di edifici popolari alla fine del XIX secolo costituisce un'interessante testimonianza dei primi interventi di edilizia sociale di cui si propone la conservazione.

2. Obiettivi

Ristrutturazione urbanistica dell'area.
Conservazione e riqualificazione dell'ambito edilizio esistente (come perimetrato nella scheda).
Riconversione ecologica del quartiere.
Trasformazione di una parte di città migliorandone il carattere urbano e l'inserimento nel contesto, attraverso:
- la realizzazione e la sistemazione di percorsi pedonali e spazi aperti in continuità con il "Centro di Quartiere";
- il miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali di edifici e spazi aperti; la realizzazione di tetti verdi; la salvagardia della permeabilità del suolo.

3. Elementi principali prescrittivi di progetto

a. Organizzazione di un'area a verde pubblico, che possa costituire un'adeguata centralità per il quartiere.
b. Razionalizzazione della viabilità, evitando il traffico di attraversamento, in particolare privilegiando il raccordo tra via Bonomea, via dei Carmelitani e Strada del Friuli.
c. Definizione dell'asse di via Aquileia come luogo di centralità, in continuità con gli spazi della Chiesa del Carmelo.
d. Riqualificazione di via Venzone con la predesposizione di adeguati spazi per la percorrenza pedonale e ciclabile, raccordati a via del Cisternone.
e. Riorganizzazione come "strade parcheggio" di via Gemona, parte di via Aquileia e di altre strade alleggerite dal traffico di attraversamento.
f. Realizzazione di una fascia a verde privato sul confine est dell'area.
g. Previsione di percorsi pedonali alberati, che connettano le aree a servizi su Strada del Friuli alle aree urbanizzate poste sul margine est del quartiere;
h. Tutti gli interventi di nuova edificazione devono prevedere la dotazione di parcheggi privati all'interno dei corpi edilizi (interrati o seminterrati) nella misura di, almeno, un posto auto per unità.
i. Dovrà essere rispettato il principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche.
l. Le coperture degli edifici possono essere a falde o piane con tetto giardino ai sensi della norma UNI 11273.
m. Gli edifici qui indicati all'interno degli ambiti di riqualificazione dell'esistente dovranno essere recuperati (anche singolarmente), secondo quanto previsto dall'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione relativo agli edifici di interesse storico-testimoniale (art. 20), rispettando le caratteristiche originarie dell'edificio e dello spazio aperto.

4. Parametri quantitativi prescrittivi

Sf min. 3500 mq
If max 6,50 mc/mq nell'**ambito A**
If max 4,50 mc/mq nel **resto del'area**
Rc max 40%, che può essere incrementato fino al 50% realizzando una superficie complessiva a "tetto verde" almeno pari al 50% dell'intera superficie coperta degli edifici
H max 18.50 ml nell'**ambito A**
H max 12.50 ml nel **resto del'area**

I parcheggi stanziali e di relazione devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Parametri urbanistico-ecologici:
Rp min 35% di Sf
DA min 40 alberi/ha di Sf
DAR min 60 arbusti/ha di Sf

In ogni caso per poter sfruttare gli indici e le quantità previsti da questa scheda, tutti i nuovi edifici dovranno essere in classe energetica "A".

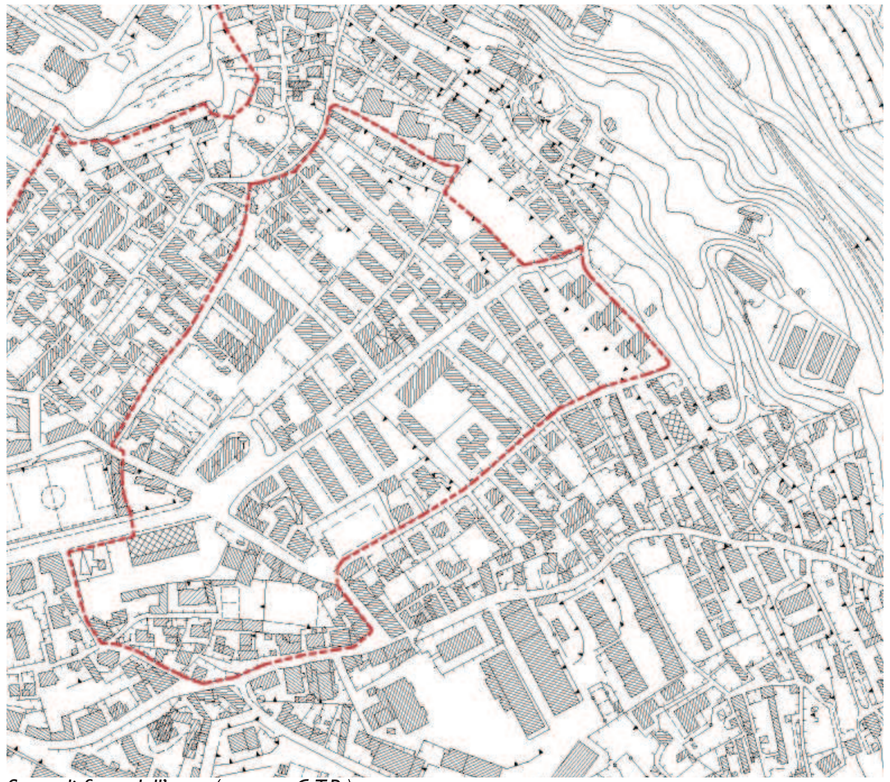
Opere di urbanizzazione:
In sede di Piano attuativo la convenzione dovrà prevedere la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione internamente all'ambito di trasformazione generale. La stessa convenzione dovrà inoltre prevedere la collocazione di almeno il 10% di edilizia sociale convenzionata.
Sempre in sede di Piano attuativo dovrà essere individuata la quota parte delle opere di urbanizzazione di cui al punto 3., proporzionalmente all'entità dell'intervento e alla sua localizzazione all'interno dell'area.
In tutti i casi, dovranno essere reperiti parcheggi di relazione nella misura stabilita dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.

4. Modalità di attuazione

Piano Attuativo con Sf min. di 3500 mq.

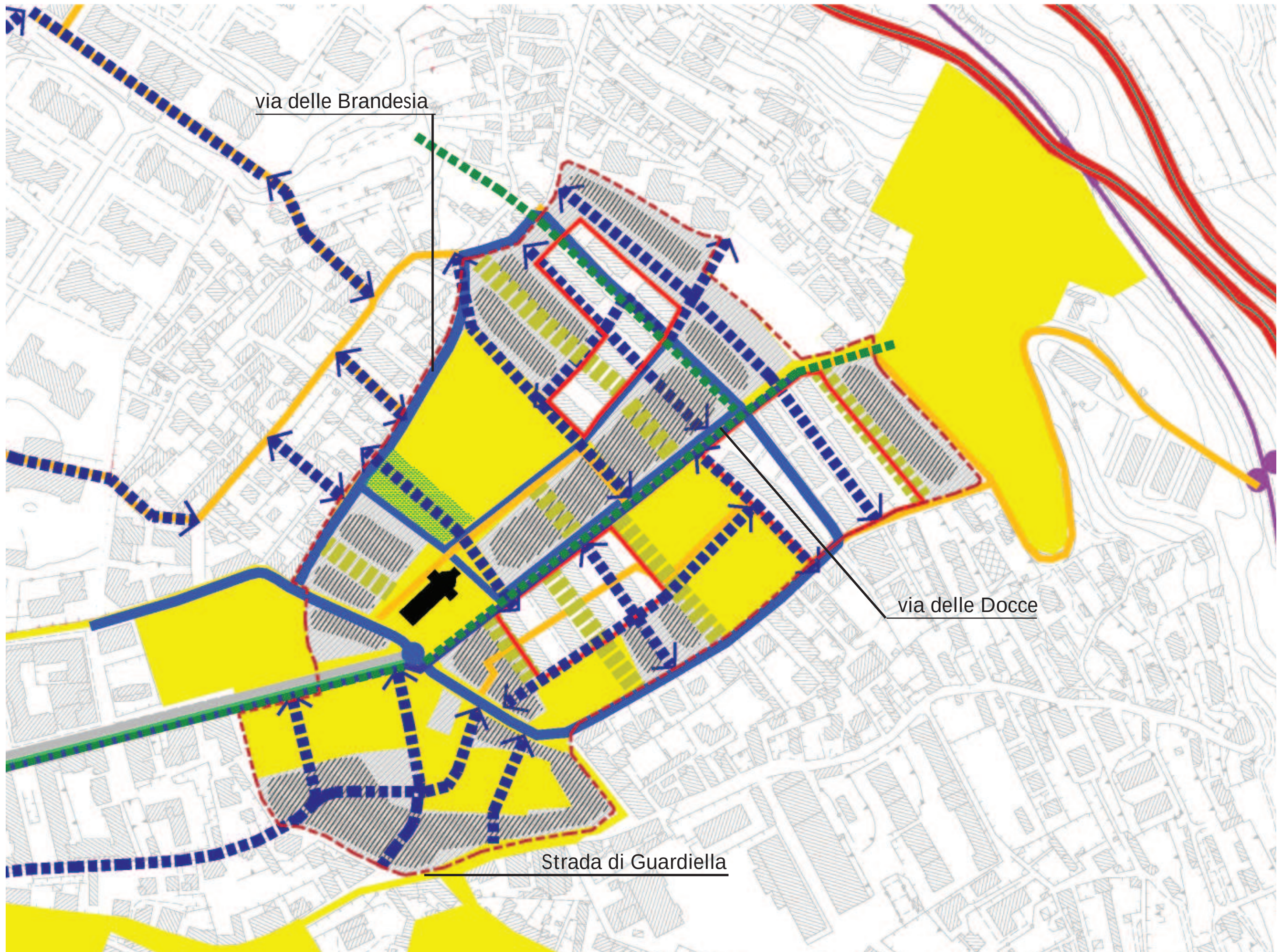
5. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nelle corrispondenti zone.



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)





Schema delle possibili trasformazioni: infrastrutture ed elementio di continuità

1. Descrizione

L'area presenta porzioni di edificato tra loro disomogenee, con differenti gradi di trasformabilità. Sono riconoscibili alcuni complessi residenziali, perimetrati nella scheda, di cui si prevede la conservazione e la riqualificazione per la rispondenza a molti dei principi di progetto di seguito prescritti. Per le restanti parti, il carattere di problematicità è dato dalle carenze del sistema infrastrutturale, laddove la difficile accessibilità risulta aggravata dall'alta densità abitativa di questa parte di città. Aspetto qualificante è la ricchezza di attrezzature e servizi, che già permettono di riconoscere tutta l'area di San Giovanni come un "Centro di Quartiere".

2. Obiettivi

Ristrutturazione urbanistica dell'area.
Conservazione e riqualificazione degli ambiti edilizi esistenti (come perimetrati nella scheda).
Riconversione ecologica del quartiere.
Trasformazione di una parte di città migliorandone la vivibilità, attraverso:
- la sistemazione e la connessione degli spazi aperti in continuità con le previsioni relative al "Centro di Quartiere";
- la realizzazione di un adeguato collegamento (anche pedonale) alla fermata prevista a nord per il nuovo sistema di trasporto pubblico su ferro; la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento con l'area dell'ex ospedale pschiatrico;
- la riqualificazione del piazzale Gioberti e del sagrato della Chiesa, attraverso la pedonalizzazione e lo spostamento delle fermate degli autobus (come da indicazioni del Piano generale del traffico vigente);
- il miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali di edifici e spazi aperti; la realizzazione di tetti verdi;la salvagardia della permeabilità del suolo.

3. Elementi principali prescrittivi di progetto

a. Al fine di ridurre l'attraversamento delle zone centrali, razionalizzazione del sistema stradale (secondo modalità di funzionamento "ad anello"), tramite l'allargamento dei tracciati perimetrali e il raccordo a nord con via Brandesia.
b. Adeguamento di via delle Doccie con allargamento e realizzazione di una fascia pedonale alberata.
c. Realizzazione di un sistema di attraversamenti pedonali alberati (nord-ovest, sud-est), in grado di connettere le varie parti dell'area e i servizi esistenti.
d. Salvaguardia del sistema di corridoi verdi, anche privati, che si svilupp in direzione nord-ovest e sud-est
e. Nella parte sud dell'area (via delle Linfe, Strada di Guardiella), realizzazione di fronti urbani continui (edificazione lungo strada), salvaguardia dei sistemi di connessioni pedonali e di spazi aperti posti sul retro dell'edificato.
f. Tutti gli interventi di nuova edificazione devono prevedere la dotazione di parcheggi privati all'interno dei corpi edilizi (interrati o seminterrati) nella misura di, almeno, un posto auto per unità.
g. Dovrà essere rispettato il principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche.
h. Le coperture degli edifici possono essere a falde o piane con tetto giardino ai sensi della norma UNI 11273.
i. Gli edifici qui indicati all'interno degli ambiti di riqualificazione dell'esistente dovranno essere recuperati (anche singolarmente), secondo quanto previsto dall'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione relativo agli edifici di interesse storico-testimoniale (art. 20), rispettando le caratteristiche originarie dell'edificio e dello spazio aperto.

4. Parametri quantitativi prescrittivi

Sf min. 3500 mq
If: incremento del 50% su quello previsto nelle rispettive zone
Rc max: 40%, che può essere incrementato fino al 50% realizzando una superficie complessiva a "tetto verde" almeno pari al 50% dell'intera superficie coperta degli edifici
H max: incremento di un piano (3,00ml) su quello previsto nelle rispettive zone.

I parcheggi stanziali e di relazione devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Parametri urbanistico-ecologici:

Rp min 40% di Sf
DA min 40 alberi/ha di Sf
DAR min 60 arbusti/ha di Sf

In ogni caso, per poter utilizzare gli incentivi di cubatura previsti da questa scheda, tutti i nuovi edifici dovranno essere in classe energetica "A".

Opere di urbanizzazione:

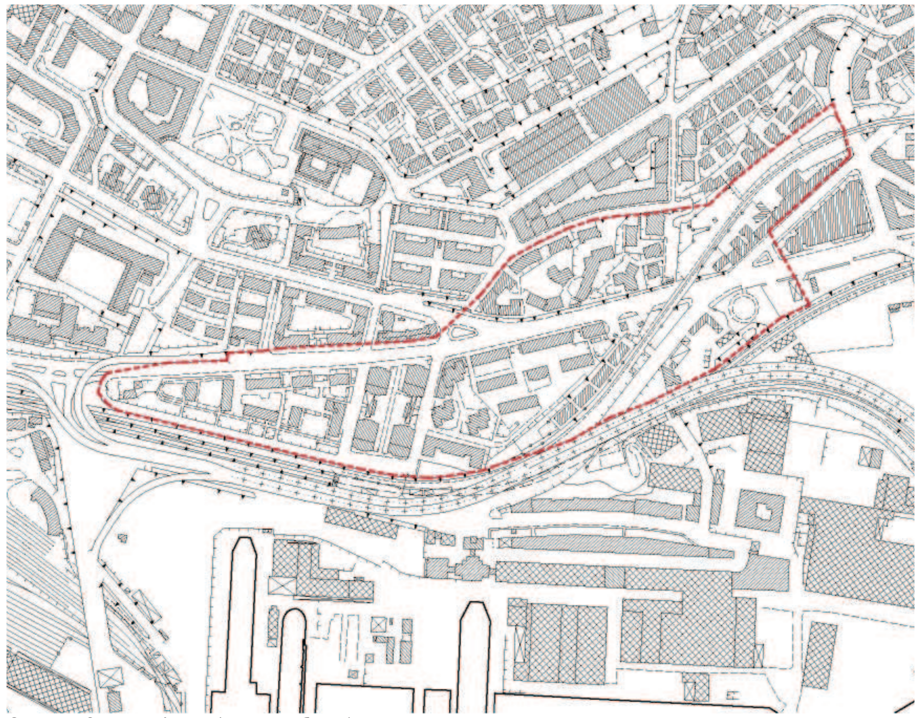
In sede di Piano attuativo la convenzione dovrà prevedere la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione internamente all'ambito di trasformazione generale. La stessa convenzione dovrà inoltre prevedere la collocazione di almeno il 10% di edilizia sociale convenzionata. Sempre in sede di Piano attuativo dovrà essere individuata la quota parte delle opere di urbanizzazione di cui al punto 3., proporzionalmente all'entità dell'intervento e alla sua localizzazione all'interno dell'area. In tutti i casi, dovranno essere reperiti parcheggi di relazione nella misura stabilita dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.

5. Modalità di attuazione

Piano attuativo con Sf min. di 3500 mq.

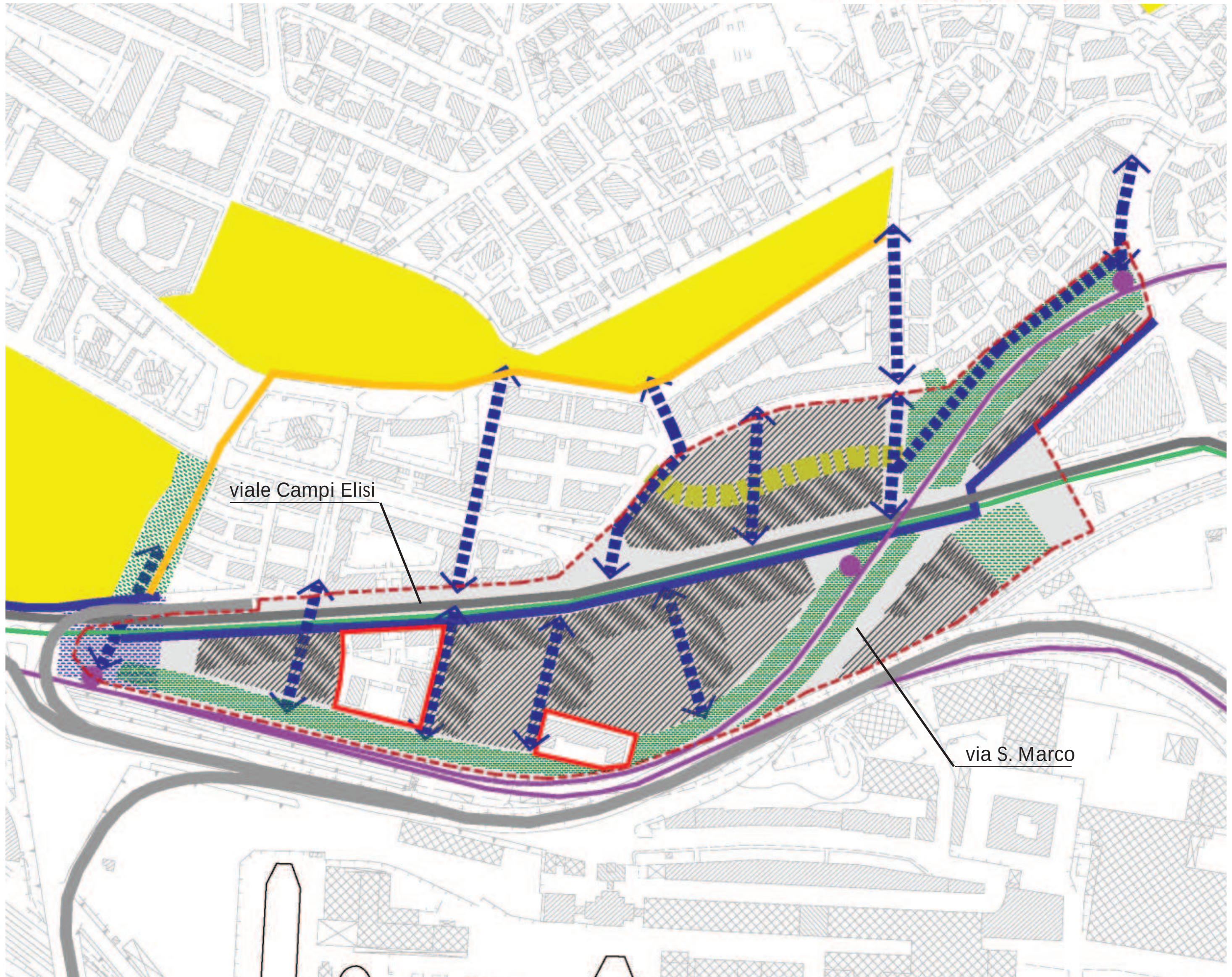
6. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nelle corrispondenti zone.



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)





Schema delle possibili trasformazioni: infrastrutture ed elementio di continuità

1. Descrizione

Si tratta di un'area quasi esclusivamente residenziale, delimitata a sud dalla ferrovia e dalla sopraelevata, a nord dalla via Tonello Gaspare e attraversata da viale Campi Elisi. L'area risulta, in tal modo, compressa entro elementi infrastrutturali che ne impediscono le relazioni con il resto della città. Il Piano assume la previsione di una nuova linea di trasporto pubblico su ferro quale occasione per migliorare l'accessibilità anche pedonale all'area, unitamente alla risistemazione di viale Campi Elisi.

Gli edifici qui individuati all'interno degli ambiti di riqualificazione dell'esistente costituiscono interessanti testimonianze di interventi di edilizia sociale, di cui si propone la conservazione.

2. Obiettivi

Ristrutturazione urbanistica dell'area.
Conservazione e riqualificazione degli ambiti edilizi esistenti (come perimetrati nella scheda).
Riconversione ecologica del quartiere.
Trasformazione di una parte di città migliorandone la vivibilità, attraverso:
- la sistemazione e l'ampliamento di percorsi pedonali e di spazi aperti in continuità con quelli esistenti e con il "Centro di Quartiere" posto a nord, anche tramite la realizzazione di orti urbani e verde attrezzato;
- la realizzzazione, in punti strategici dell'area, di fermate del nuovo sistema di trasporto pubblico su ferro previsto dal Piano;
- il miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali di edifici e spazi aperti; la realizzazione di tetti verdi;la salvagardia della permeabilità del suolo.

3. Elementi principali prescrittivi di progetto

a. Ridefinizione dei margini dell'area, tramite la previsione di una fascia verde alberata, che costituisca contemporaneamente un elemento di continuità ambientale, un filtro e un percorso lungo la ferrovia.
b. Localizzazione, ai margini della fascia verde di cui al punto precedente, di parcheggi di relazione, al fine di limitare il più possibile gli accessi da viale Campi Elisi.
c. Realizzazione di una fascia ciclo-pedonale alberata sul lato sud di viale Campi Elisi.
d. Rafforzamento di connessioni pedonali alberate con le parti esterne all'ambito.
e. Ridefinizione dell'assetto dell'area a est (tra via San Marco, viale Campi Elisi e la ferrovia), con la possibilità di collocare servizi, uffici e parcheggi.
f. Tutti gli interventi di nuova edificazione devono prevedere la dotazione di parcheggi privati all'interno dei corpi edilizi (interrati o seminterrati) nella misura di, almeno, un posto auto per unità.
g. Dovrà essere rispettato il principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche.
h. Le coperture degli edifici possono essere a falde o piane con tetto giardino ai sensi della norma UNI 11273.
i. Gli edifici qui indicati all'interno degli ambiti di riqualificazione dell'esistente dovranno essere recuperati (anche singolarmente), secondo quanto previsto dall'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione relativo agli edifici di interesse storico-testimoniale (art. 20), rispettando le caratteristiche originarie dell'edificio e dello spazio aperto.

4. Parametri quantitativi prescrittivi

Sf min 3.500 mq
If: incremento del 50% su quello previsto nelle rispettive zone
Rc max: 35%, che può essere incrementato fino al 50% realizzando una superficie complessiva a "tetto verde" almeno pari al 50% dell'intera superficie coperta degli edifici
H max: incremento di un piano (3,00 ml) su quello previsto nelle rispettive zone;

I parcheggi stanziali e di relazione devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Parametri urbanistico-ecologici:
Rp min 40% di Sf
DA min 40 alberi/ha di Sf
DAR min 60 arbusti/ha di Sf

In ogni caso, per poter utilizzare gli indici e le quantità previsti da questa scheda, tutti i nuovi edifici dovranno essere in classe energetica "A".

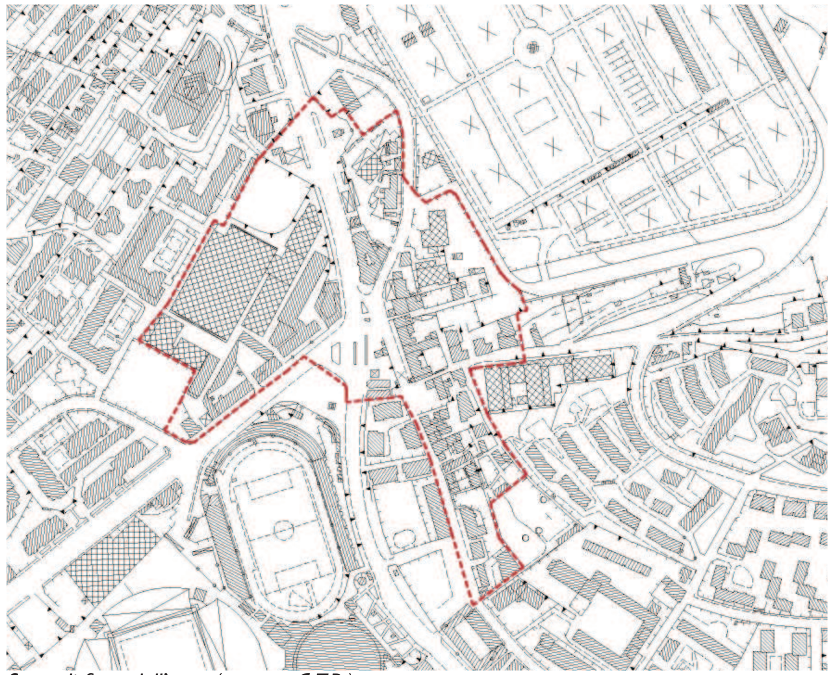
Opere di urbanizzazione:
In sede di Piano attuativo la convenzione dovrà prevedere la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione internamente all'ambito di trasformazione generale. La stessa convenzione dovrà inoltre prevedere la collocazione di almeno il 10% di edilizia sociale convenzionata.
Sempre in sede di Piano attuativo dovrà essere individuata la quota parte delle opere di urbanizzazione di cui al punto 3., proporzionalmente all'entità dell'intervento e alla sua localizzazione all'interno dell'area. In tutti i casi, dovranno essere reperiti parcheggi di relazione nella misura stabilita dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.

5. Modalità di attuazione

Piano attuativo con Sf min. di 3500 mq.

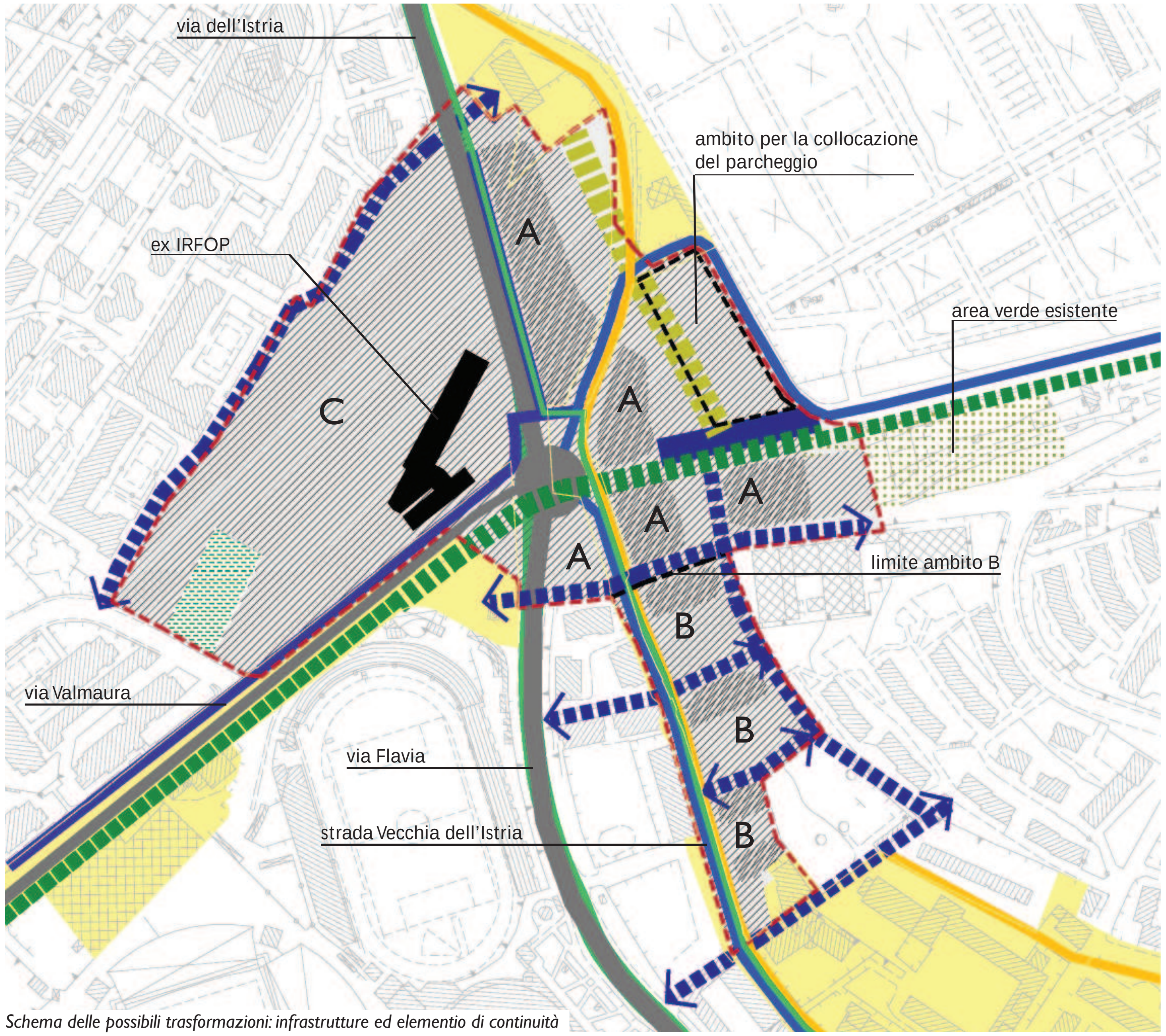
6. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nelle corrispondenti zone.



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)





Schema delle possibili trasformazioni: infrastrutture ed elementio di continuità

1. Descrizione

Si tratta di un'area caratterizzata dalla presenza di differenti sistemi insediativi. L'area è attraversata da uno degli assi urbani più importanti della città: via Flavia-via dell'Istria che, all'incrocio con via Valmaura, determina una grande discontinuità nello spazio urbano. Sono presenti lo stadio e il palazzetto dello sport, che insieme ad altri servizi, costituiscono una polarità alla scala urbana e territoriale. L'area ex IRFOP, con l'edificio scolastico progettato da Umberto Nordio (ambito C), in passato oggetto di programmi e progetti di trasformazione, rimane a tutt'oggi inutilizzata.

2. Obiettivi

Ristrutturazione urbanistica dell'area.
Conservazione e riqualificazione dell'ambito edilizio esistente (come perimetrato nella scheda).
Riconversione ecologica del quartiere.
Trasformazione di una parte di città migliorandone il carattere urbano e l'inserimento nel contesto, attraverso:
- una maggiore riconoscibilità e coerenza allo spazio aperto pubblico e privato, attraverso la sostituzione dell'edificato e la ricomposizione dei fronti edilizi;
- la sistemazione e la riorganizzazione del sistema degli spazi aperti e dei percorsi pedonali e ciclabili, in continuità con il "Centro di Quartiere";
- il miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali di edifici e spazi aperti; la realizzazione di tetti verdi;la salvagardia della permeabilità del suolo.

3. Elementi principali prescrittivi di progetto

a. Razionalizzazione dell'incrocio tra via Flavia, via Valmaura, Strada Vecchia dell'Istria e via dell'Istria, con la realizzazione di uno svincolo con caratteristiche urbane che assicuri la funzionalità degli accessi all'area e, attraverso la presenza di verde, consenta la continuità del corridoio ecologico individuato.
b. Realizzazione, all'interno dell'area, di un parcheggio di interscambio.
c. Costituzione di un corridoio ecologico e realizzazione di un percorso di connessione tra l'area verde posta a est, lungo via S. M. Maddalena, e via Valmaura.
d. Realizzazione di un sistema di connessioni (percorsi pedonali) tra le aree a servizi del "Centro di Quartiere", in particolare lungo Strada Vecchia dell'Istria.
e. Ristrutturazione dell'area ex IRFOP per la realizzazione di un polo di servizi e direzionale, attraverso il mantenimento dell'edificio esistente (secondo le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione per gli edifici di interesse storico-testimoniale, art. 20).
f. Ricostruzione del fronte edilizio su Strada Vecchia dell'Istria, con allargamento del tracciato viario e realizzare anche un percorso pedonale e ciclabile alberato.
g. Nell'area a nord-est, a ridosso del cimitero (perimetro nero tratteggiato), realizzazione di un parcheggio alberato a servizio del quartiere e del cimitero.
h. Tutti gli interventi di nuova edificazione devono prevedere la dotazione di parcheggi privati all'interno dei corpi edilizi (interrati o seminterrati) nella misura di, almeno, un posto auto per unità.
i. Dovrà essere rispettato il principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche.
l. Le coperture degli edifici possono essere a falde o piane con tetto giardino ai sensi della norma UNI 11273.

4. Parametri quantitativi prescrittivi

Sf min 3.500 mq
If max 6,50 mc/mq (**ambito A**)
If max 4,50 mc/mq (**ambito B**)
Rc max: 40% che può essere incrementato fino al 50% realizzando una superficie complessiva a "tetto verde" almeno pari al 50% dell'intera superficie coperta degli edifici
H max 18,50 m - 36,00 m sul 15% della Sc (**ambito A**)
H max 12,50 m (**ambito B**)

I parcheggi stanziali e di relazione devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste e secondo le quantità stabilite dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Parametri urbanistico-ecologici:
Rp min 35% di Sf
DA min 40 alberi/ha di Sf
DAR min 60 arbusti/ha di Sf

In ogni caso, per poter utilizzare gli indici e le quantità previsti da questa scheda, tutti i nuovi edifici dovranno essere in classe energetica "A".

Opere di urbanizzazione:
In sede di Piano attuativo la convenzione dovrà prevedere la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione internamente all'ambito di trasformazione generale. La stessa convenzione dovrà inoltre prevedere la collocazione di almeno il 10% di edilizia sociale convenzionata. Sempre in sede di Piano attuativo dovrà essere individuata la quota parte delle opere di urbanizzazione di cui al punto 3., proporzionalmente all'entità dell'intervento e alla sua localizzazione all'interno dell'area. In tutti i casi, dovranno essere reperiti parcheggi di relazione nella misura stabilita dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.

5. Modalità di attuazione

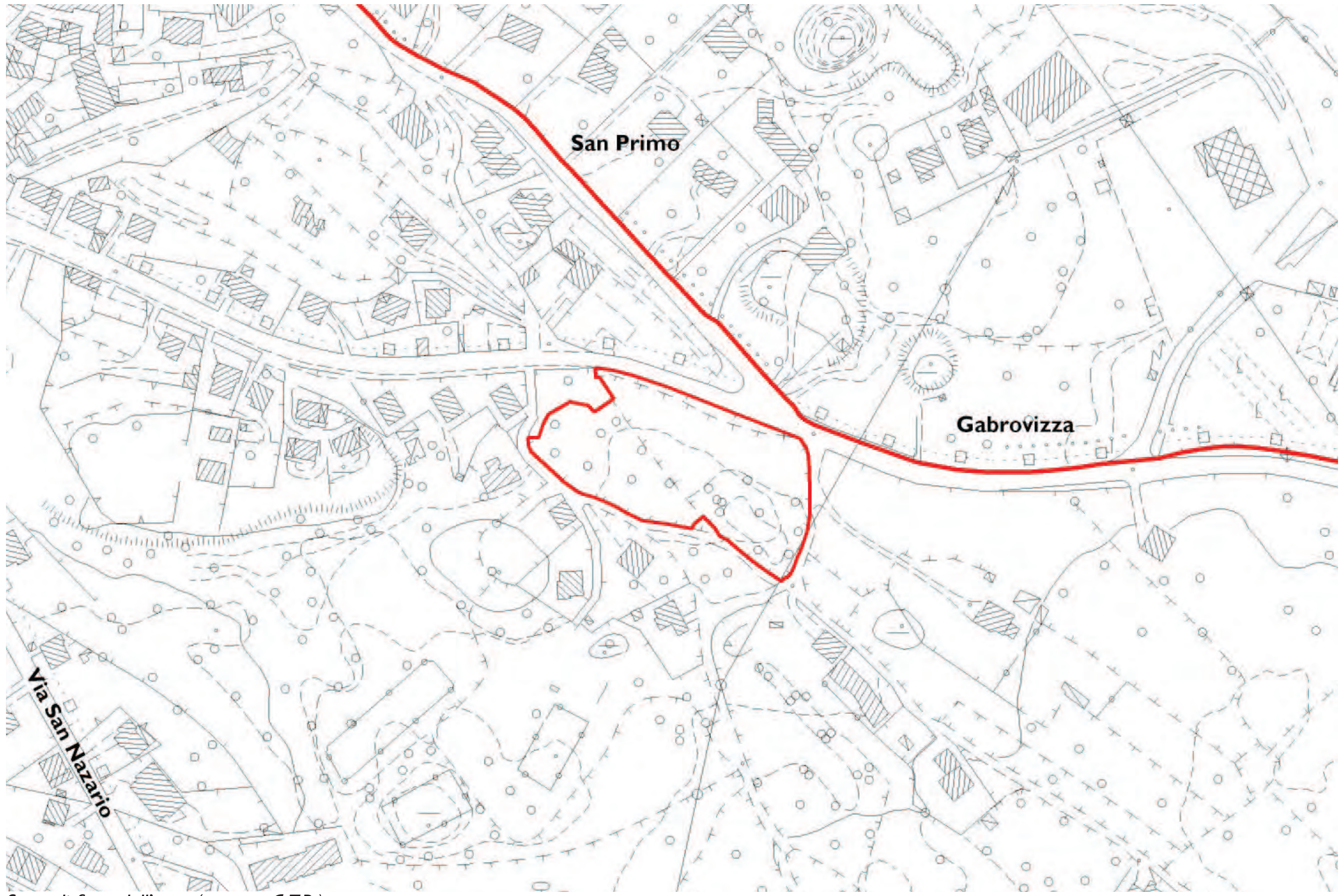
Piano urbanistico attuativo con Sf min. di 3500 mq.

6. Destinazioni d'uso ammesse

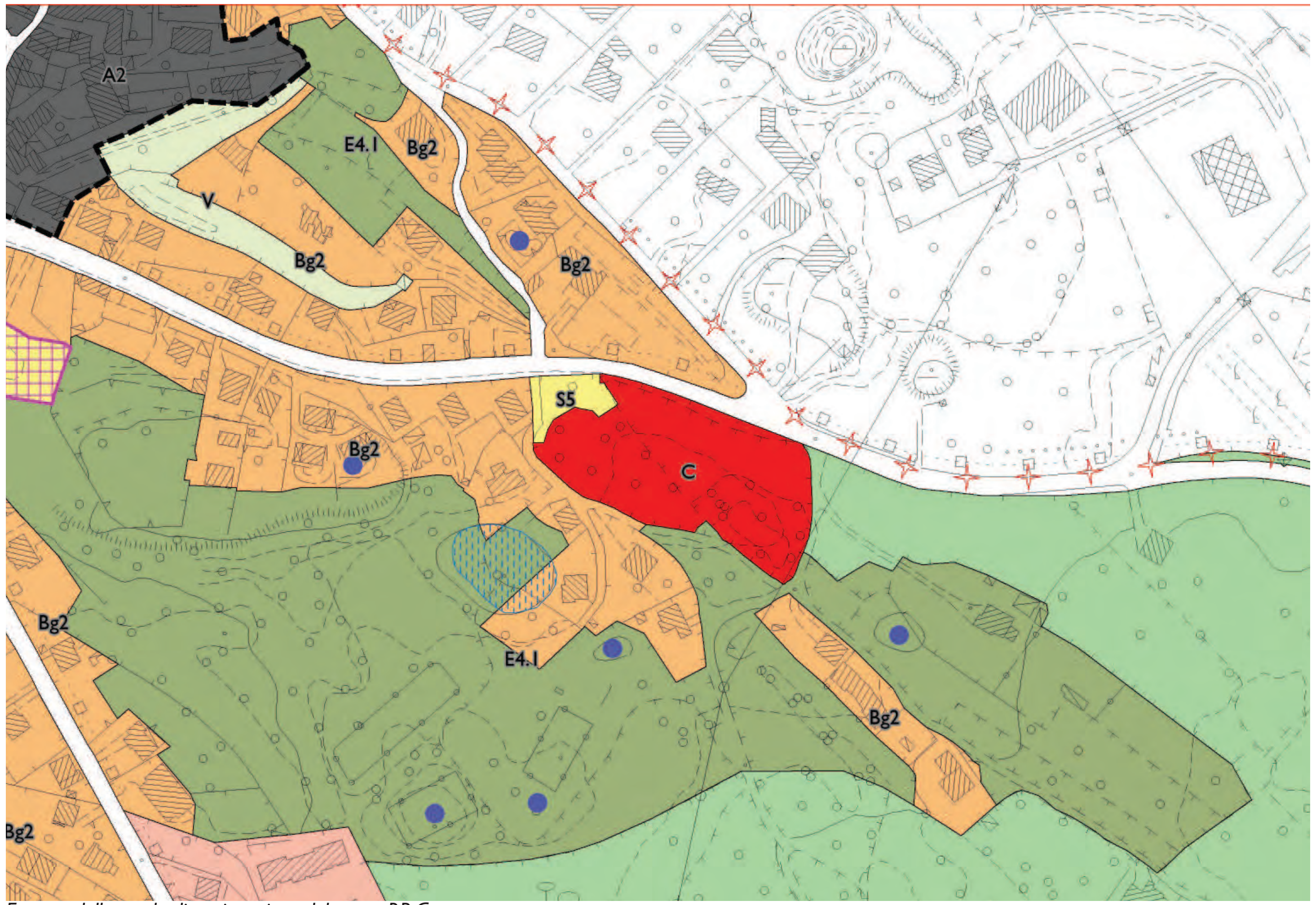
Ambito A: Residenze min. 60% del volume; servizi e attrezzature, direzionale, alberghiera
Ambito B: Residenze min. 60% del volume; servizi e attrezzature, direzionale
Nell'**ambito C** (ex IRFOP e contermini): servizi e attrezzature, direzionale, alberghiera.

Zone C: la “nuova città dei giardini”

Gli interventi sono regolati dalle disposizioni generali, indici e parametri contenuti nelle Norme Tecniche di attuazione e nelle schede di seguito riportate.



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)



Estratto della tavola di zonizzazione del nuovo P.R.G.

1. Descrizione

L'ambito è costituito da un'area pianeggiante localizzata lungo la Strada provinciale del Carso presso la località di Prosecco.

I fondi sono in parte alberati e muretti a secco di tipo carsico delimitano alcune proprietà.

2. Elementi principali prescrittivi di progetto

La proposta attuativa dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi di relazione preferibilmente lungo il fronte della Strada Provinciale, unitamente a un percorso pedonale alberato sempre lungo la stessa Strada.

Misure di sostenibilità ambientale:

- I nuovi edifici devono essere realizzati con caratteristiche prestazionali corrispondenti alla classe energetica "A".
- Gli interventi devono conformarsi al principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche. Sono sempre ammessi la raccolta e il riciclo dell'acqua piovana per gli usi domestici compatibili e per l'irrigazione.
- Le coperture degli edifici possono essere a due falde oppure – per migliorare le caratteristiche energetico-ambientali degli edifici stessi – è consentito l'utilizzo del tetto giardino ("tetto verde"), quale sistema di protezione passiva dall'irraggiamento solare, ai sensi della norma UNI 11273.

3. Parametri urbanistici prescrittivi

St 7.454 mq
It 0,80 mc/mq

E' riconosciuta la possibilità di utilizzo sull'ambito di crediti edilizi maturati su altre aree, fino alla concorrenza della soglia massima di

It max 1,30 mc/mq
Rc max 35%
H max 6,50 ml

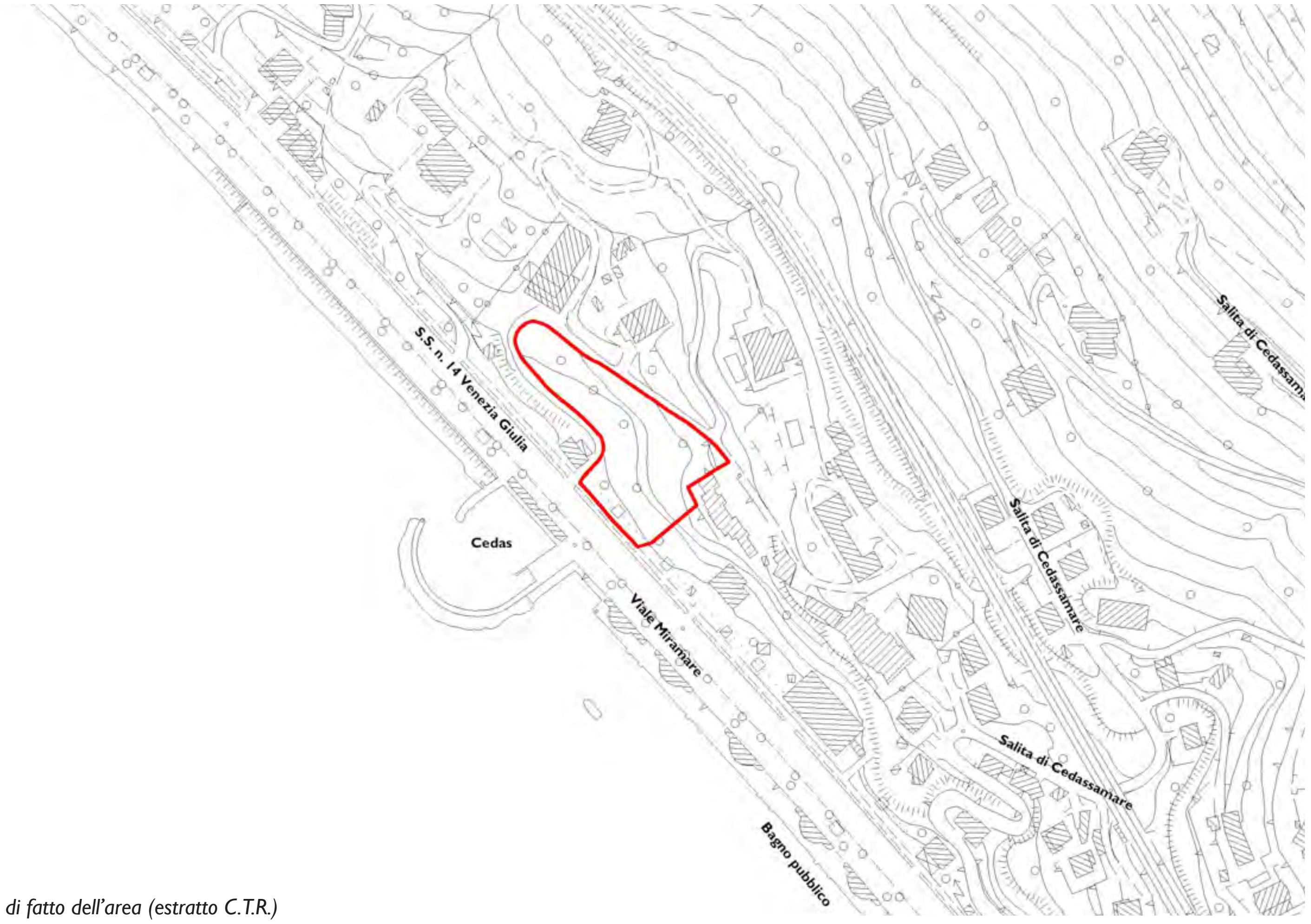
Viene riconosciuto un incremento del 5% sul Rc prefissato, nel caso in cui venga realizzata una superficie complessiva a "tetto verde" almeno pari al 50% dell'intera superficie coperta degli edifici.

4. Opere di urbanizzazione primaria

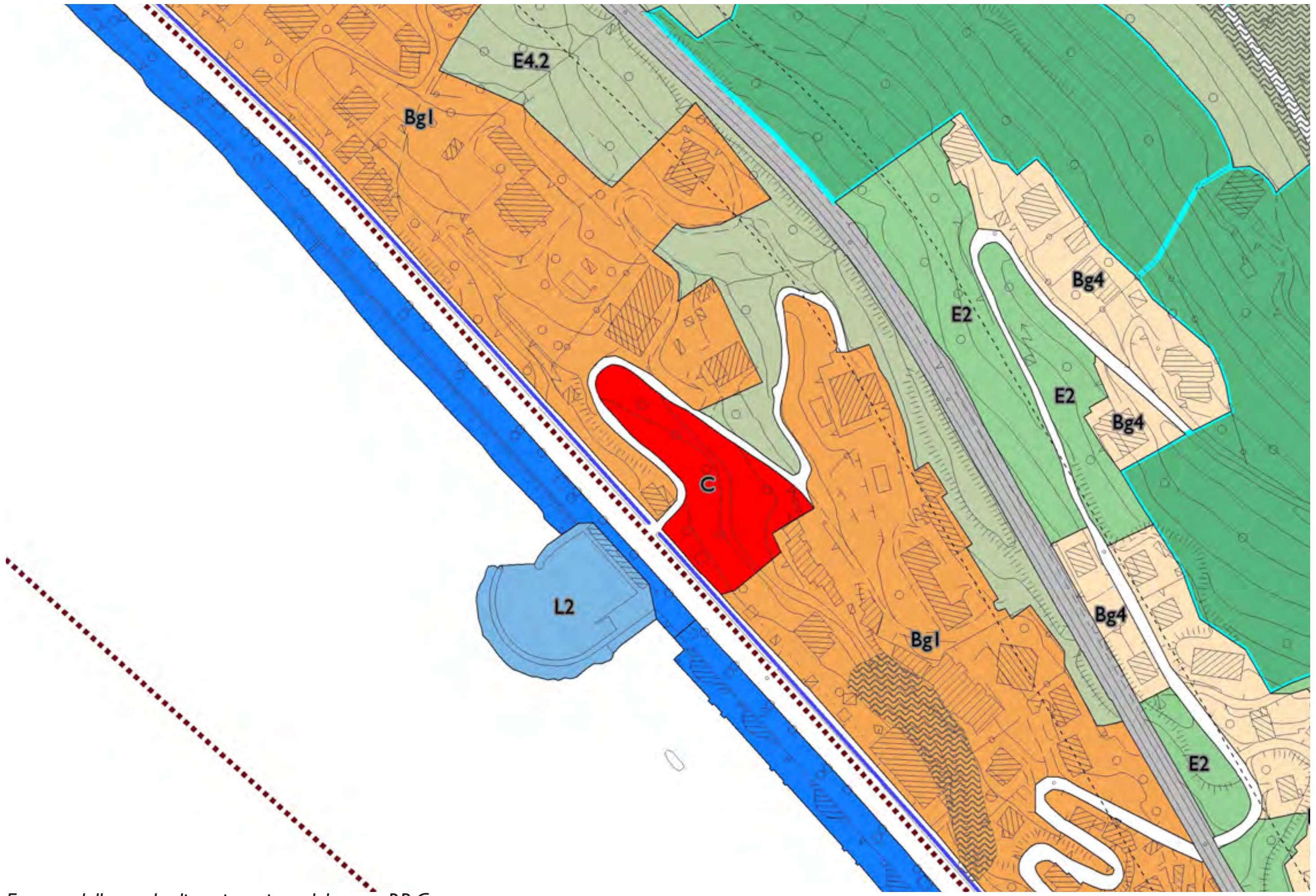
- Realizzazione di un marciapiede lungo la Strada provinciale con larghezza pari almeno a 1,50 ml.
- Realizzazione di un parcheggio di relazione, nella misura stabilita dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione, da localizzarsi preferibilmente lungo la Strada Provinciale.
- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti, dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche (compresa l'illuminazione pubblica) e di eventuali isole ecologiche.

5. Tipologie edilizie

Edifici isolati o a schiera.



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)



Estratto della tavola di zonizzazione del nuovo P.R.G.

Zone C — Salita di Miramare

1. Descrizione

Si tratta di un ambito attestato su viale Miramare, in fregio alla strada privata Salita di Miramare, caratterizzato da una zona verde libera da costruzioni e in pendenza.

2. Elementi principali prescrittivi di progetto

Il progetto dovrà prevedere un adeguato inserimento ambientale degli edifici al fine di limitarne l'impatto visivo fronte mare.

Misure di sostenibilità ambientale:

- I nuovi edifici devono essere realizzati con caratteristiche prestazionali corrispondenti alla classe energetica "A".
- Gli interventi devono conformarsi al principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche. Sono sempre ammessi la raccolta e il riciclo dell'acqua piovana per gli usi domestici compatibili e per l'irrigazione.
- Per migliorare le caratteristiche energetico-ambientali degli edifici, è consentito l'utilizzo del tetto giardino ("tetto verde"), quale sistema di protezione passiva dall'irraggiamento solare, ai sensi della norma UNI 11273.

3. Parametri urbanistici prescrittivi

St 4.410 mq
It max 1,00 mc/mq
Rc max 35%
H max 6,50 ml

Viene riconosciuto un incremento del 5% sul Rc prefissato, nel caso in cui venga realizzata una superficie complessiva a "tetto verde" almeno pari al 50% dell'intera superficie coperta degli edifici.

4. Opere di urbanizzazione primaria

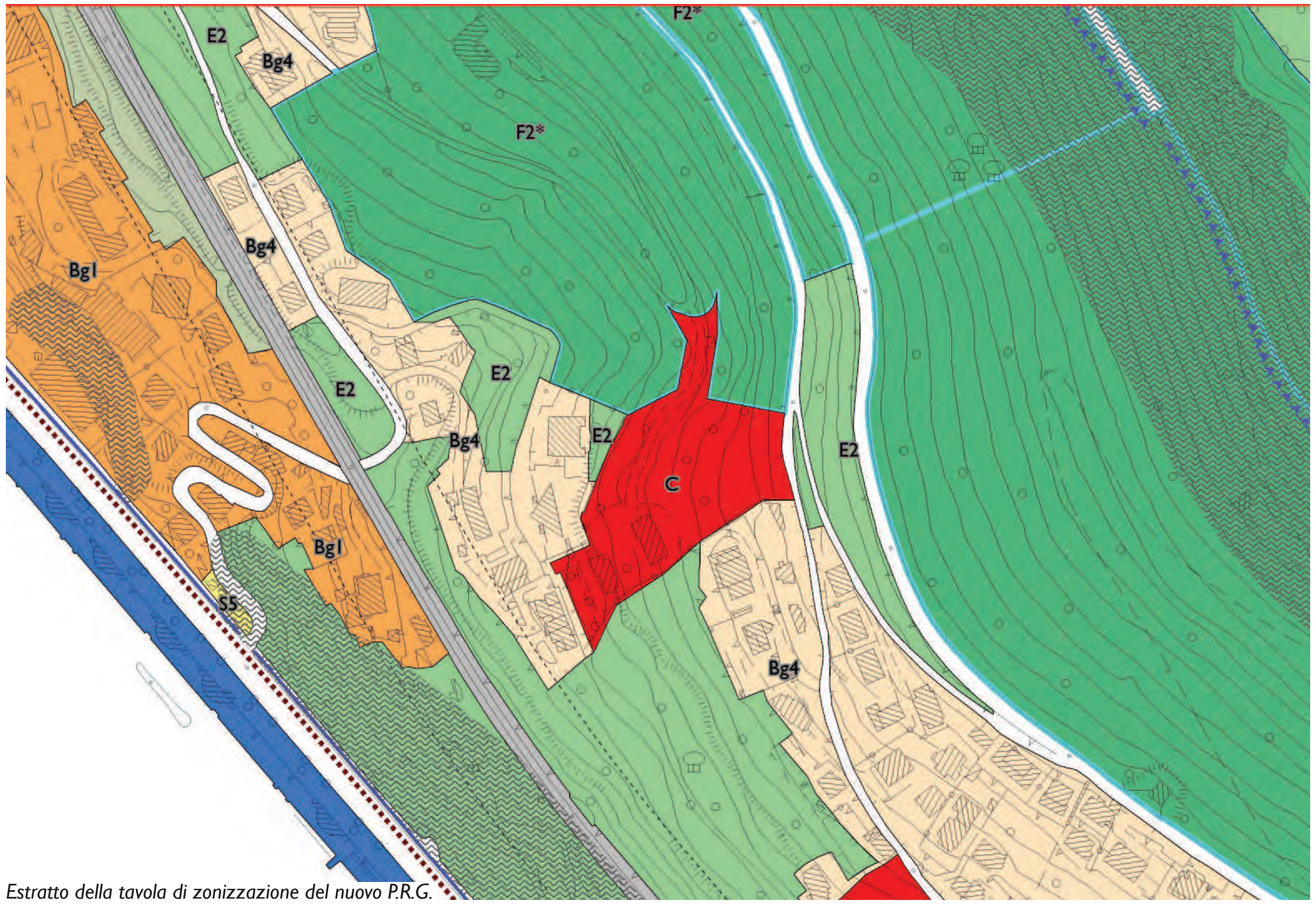
- Realizzazione di un parcheggio di relazione nella misura stabilita dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti, dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche (compresa l'illuminazione pubblica) e di eventuali isole ecologiche.

6. Tipologie edilizie

Edifici isolati o a schiera.



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)



Estratto della tavola di zonizzazione del nuovo P.R.G.

Zone C — Salita di Contovello nord

1. Descrizione

Si tratta di un ambito posto sul costone sopra la riviera di Barcola, a monte della linea ferroviaria. Risulta accessibile sia dalla salita di Contovello che dalla salita di Cedassamare, e integra le zone già edificate gravitanti sulle due strade.

2. Elementi principali prescrittivi di progetto

Il Piano attuativo deve provvedere alla sistemazione della viabilità pubblica adiacente ed alla realizzazione di un parcheggio di relazione.

Le strade carrabili di distribuzione interna all'area devono preferibilmente seguire le curve di livello e adeguarsi il più possibile all'andamento di esse.

I muri di sostegno devono essere rivestiti in pietra arenaria, oppure essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica, quali le "terre armate" con copertura vegetale.

Nelle finiture e tinteggiature non devono essere adottati colori chiari e brillanti che spicchino visivamente nel paesaggio boscato.

Misure di sostenibilità ambientale:

- I nuovi edifici devono essere realizzati con caratteristiche prestazionali corrispondenti alla classe energetica "A".
- Gli interventi devono conformarsi al principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche. Sono sempre ammessi la raccolta e il riciclo dell'acqua piovana per gli usi domestici compatibili e per l'irrigazione.
- Le coperture degli edifici possono essere a due falde, con colmo parallelo alle curve di livello, oppure – per migliorare le caratteristiche energetico-ambientali degli edifici stessi– è consentito l'utilizzo del tetto giardino ("tetto verde"), quale sistema di protezione passiva dall'irraggiamento solare, ai sensi della norma UNI 11273.

3. Parametri urbanistici prescrittivi

St 8.151 mq
It max 1,00 mc/mq
Rc max 35%
H max 6,50 ml

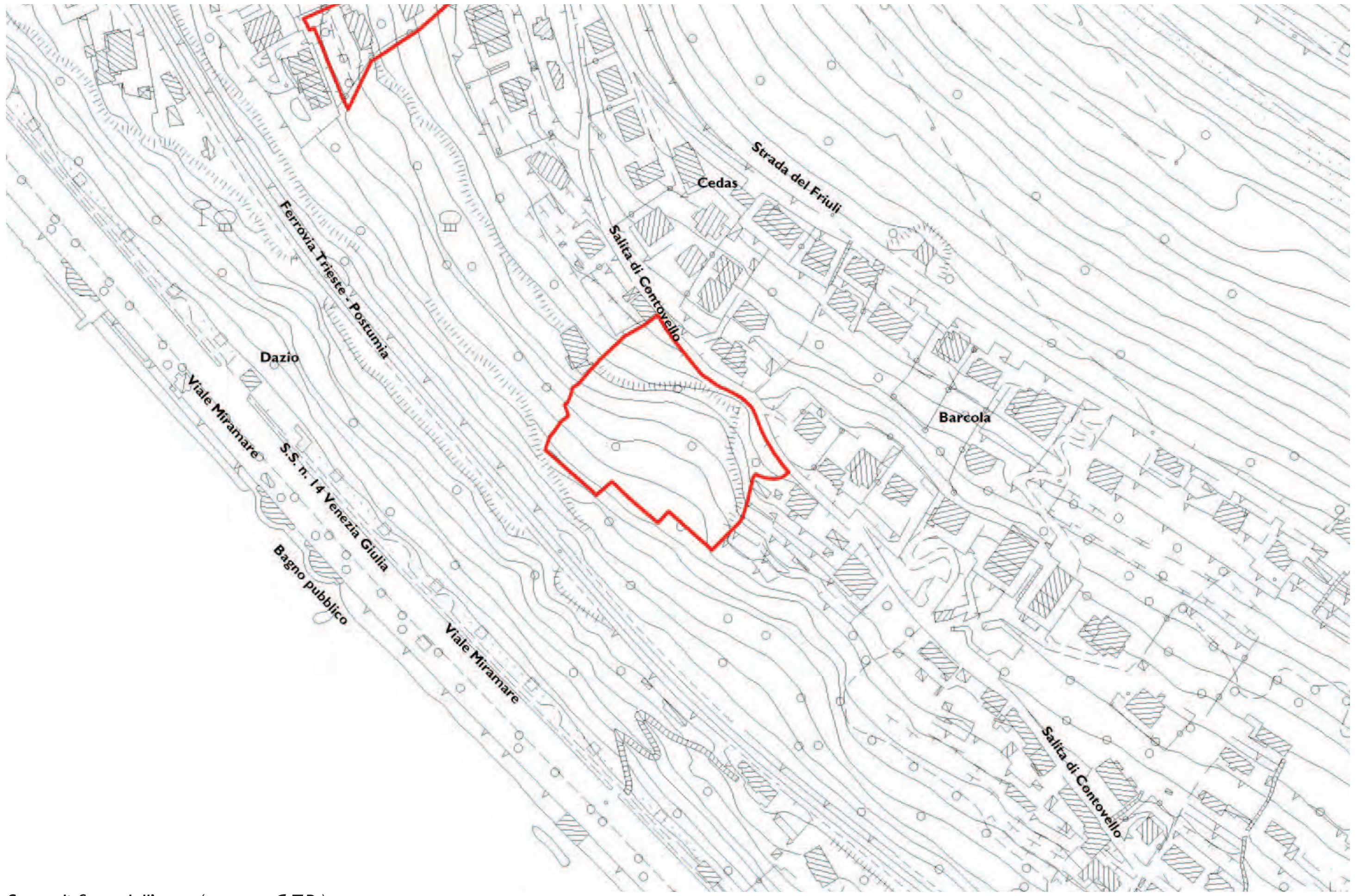
Viene riconosciuto un incremento del 5% sul Rc prefissato, nel caso in cui venga realizzata una superficie complessiva a "tetto verde" almeno pari al 50% dell'intera superficie coperta degli edifici.

4. Opere di urbanizzazione primaria

- In corrispondenza del lotto d'intervento, è necessario provvedere all'allargamento e sistemazione della carreggiata di salita di Contovello, in conformità al D.M. 5.11.2001 – Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.
- Realizzazione di un parcheggio di relazione in fregio alla salita di Contovello, nella misura stabilita dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti, dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche (compresa l'illuminazione pubblica) e di eventuali isole ecologiche.

5. Tipologie edilizie

Edifici isolati.



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)



Estratto della tavola di zonizzazione del nuovo P.R.G.

Zone C — Salita di Contovello sud

1. Descrizione

Si tratta di un ambito posto sul costone sopra la riviera di Barcola, a monte della linea ferroviaria, accessibile dalla salita di Contovello.

2. Elementi principali prescrittivi di progetto

Il Piano attuativo deve migliorare le caratteristiche geometriche della salita di Contovello e provvedere alla realizzazione di un parcheggio di relazione.
Per i nuovi edifici devono essere seguite le indicazioni fornite nelle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 62, Criteri vincolanti per le aree pastinate ricadenti nelle zone del sistema insediativo.
Nelle finiture e tinteggiature non devono essere adottati colori chiari e brillanti che spicchino visivamente nel paesaggio boscato.
Nella scelta dei particolari costruttivi devono essere privilegiati elementi che proiettano ombre sulle facciate, al fine di mitigarne l'impatto paesaggistico.

Misure di sostenibilità ambientale:

- I nuovi edifici devono essere realizzati con caratteristiche prestazionali corrispondenti alla classe energetica "A".
- Gli interventi devono conformarsi al principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche. Sono sempre ammessi la raccolta e il riciclo dell'acqua piovana per gli usi domestici compatibili e per l'irrigazione.
- Le coperture degli edifici possono essere a due falde, con colmo parallelo alle curve di livello, oppure – per migliorare le caratteristiche energetico-ambientali degli edifici stessi – è consentito l'utilizzo del tetto giardino ("tetto verde"), quale sistema di protezione passiva dall'irraggiamento solare, ai sensi della norma UNI 11273.

3. Parametri urbanistici prescrittivi

St 6.997 mq
It max 1,2 mc/mq
Rc max 50%
H max 6,50 ml

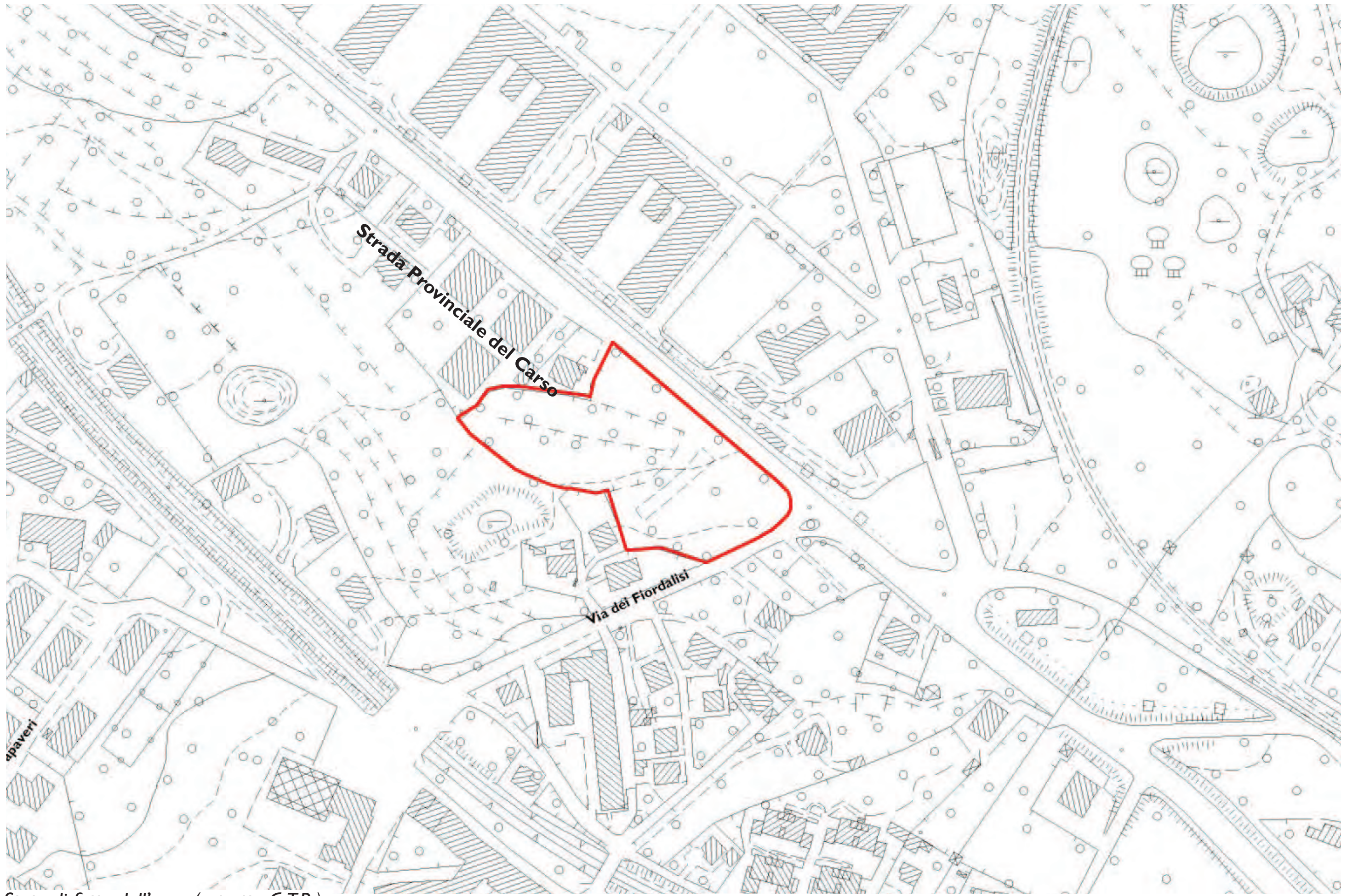
4. Opere di urbanizzazione primaria

- In corrispondenza del lotto d'intervento, è necessario provvedere all'allargamento e sistemazione della carreggiata di salita di Contovello, in conformità al D.M. 5.11.2001 – Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.
- Realizzazione di un parcheggio di relazione in fregio alla salita di Contovello, nella misura stabilita dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti, dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche (compresa l'illuminazione pubblica) e di eventuali isole ecologiche.

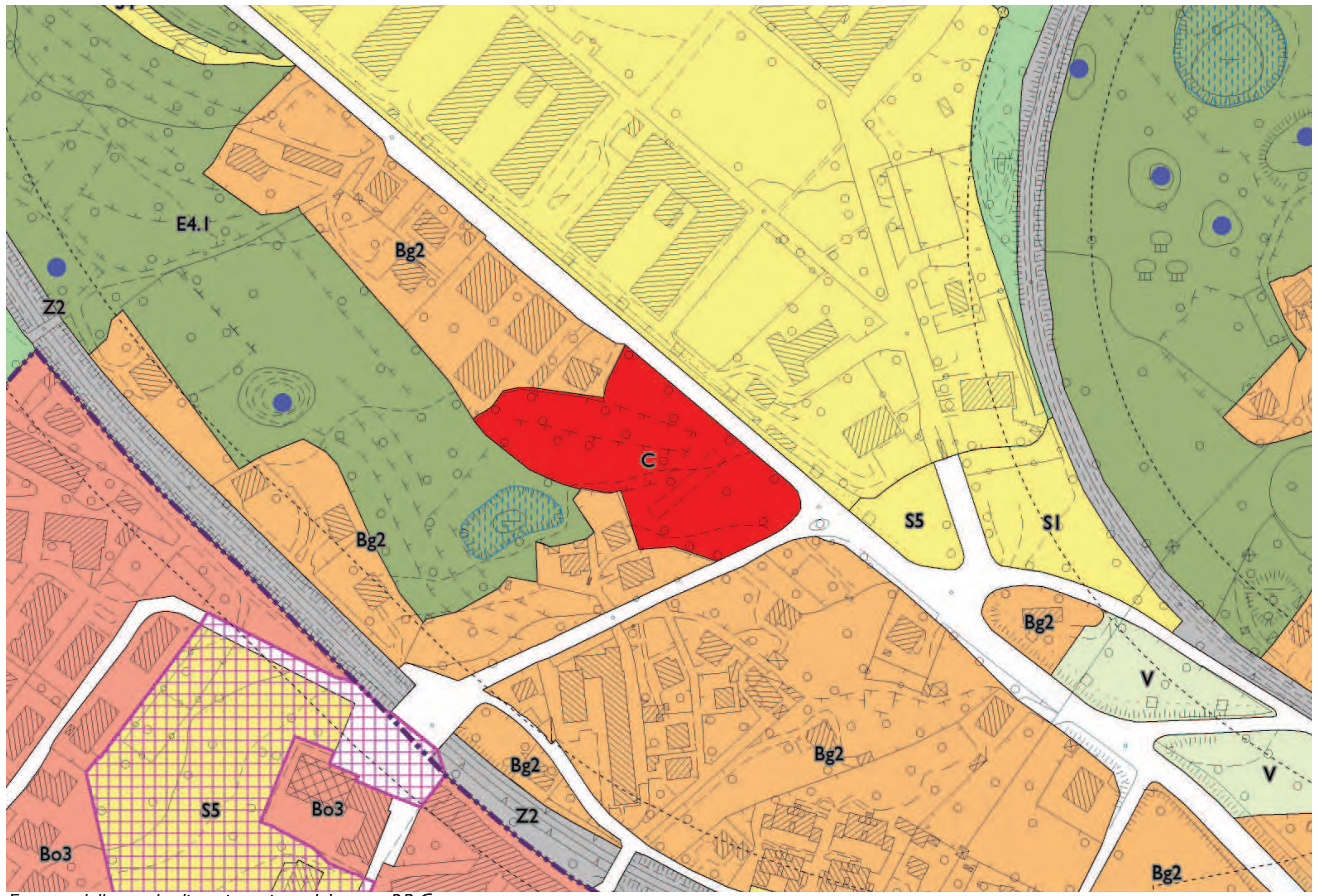
5. Tipologie edilizie

Edifici isolati.

Zone C — Opicina - via dei Fiordalisi



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)



Estratto della tavola di zonizzazione del nuovo P.R.G.

1. Descrizione

L'ambito è costituito da una zona inedificata pianeggiante con alberature, posta lungo la Strada provinciale del Carso, all'incrocio con la via dei Fiordalisi. Alberature a macchia, arbusti e alcuni muretti a secco di tipo carsico sono presenti all'interno dei fondi.

2. elementi principali prescrittivi di progetto

L'intervento è funzionale all'adeguamento di un tratto di infrastruttura, attraverso l'edificazione a completamento di una parte urbana in prossimità del "Centro di Quartiere" di Opicina. In particolare, il Piano dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio di relazione in fregio a via dei Fiordalisi posto verso l'area adiacente costruita (e il "Centro di Quartiere"), nonché un percorso pedonale (marciapiede) lungo la Strada provinciale e la via dei Fiordalisi, lungo tutto il fronte della zona "C".

Misure di sostenibilità ambientale:

- Mantenimento delle principali alberature lungo la Strada provinciale e la via dei Fiordalisi compatibilmente con la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- I nuovi edifici devono essere realizzati con caratteristiche prestazionali corrispondenti alla classe energetica "A".
- Gli interventi devono conformarsi al principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche. Sono sempre ammessi la raccolta e il riciclo dell'acqua piovana per gli usi domestici compatibili e per l'irrigazione.
- Per migliorare le caratteristiche energetico-ambientali degli edifici, le coperture possono essere piane con tetto giardino ("tetto verde"), quale sistema di protezione passiva dall'irraggiamento solare, ai sensi della norma UNI 11273.

3. Parametri urbanistici prescrittivi

St 8.459 mq
It max 1,00 mc/mq

E' riconosciuta la possibilità di utilizzo sull'ambito di crediti edilizi maturati su altre aree, fino alla concorrenza della soglia massima di:

It max 1,50 mc/mq.
Rc max 35%
H max 7,50 ml

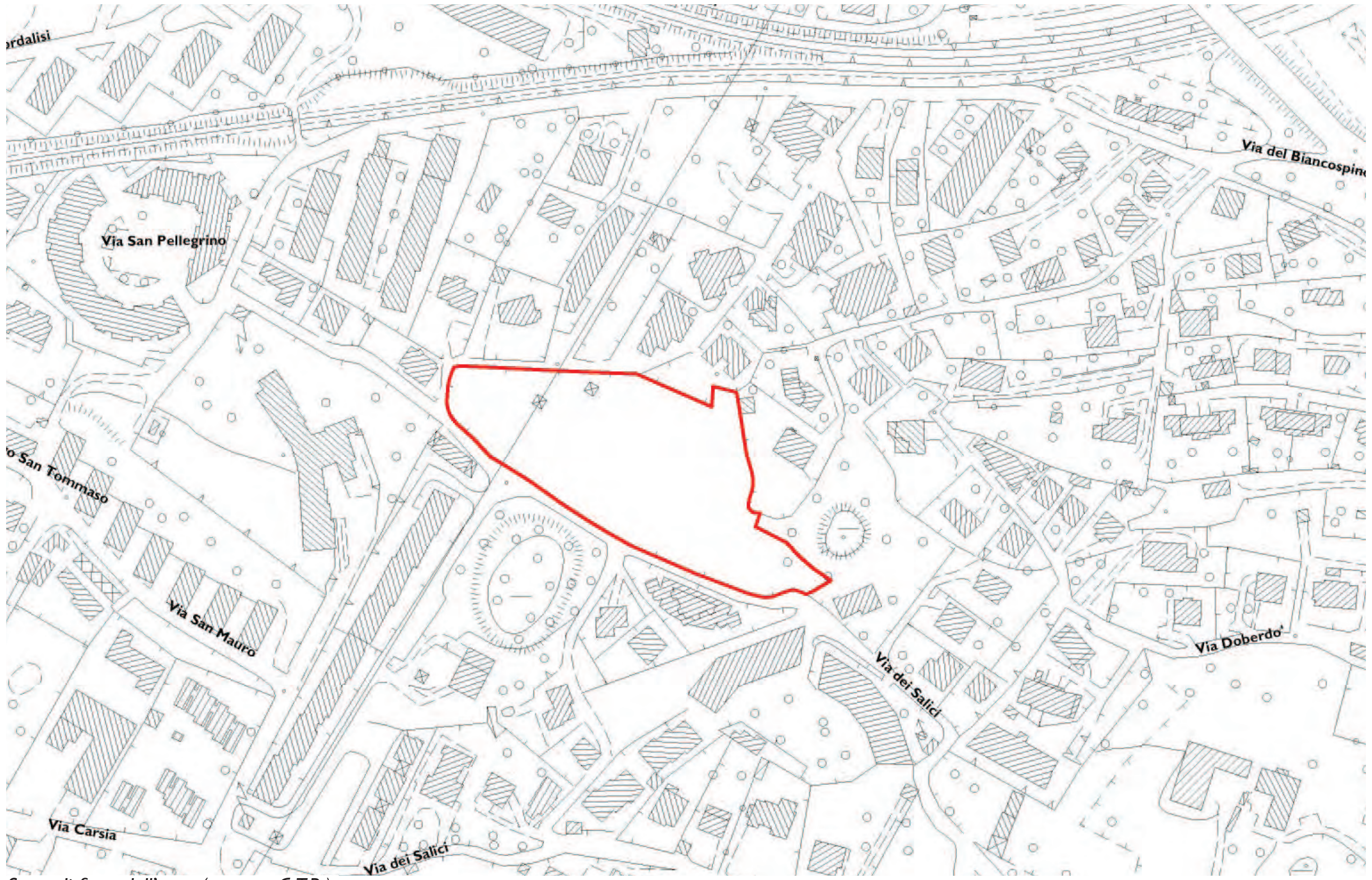
Viene riconosciuto un incremento del 5% sul Rc prefissato, nel caso in cui venga realizzata una superficie complessiva a "tetto verde" almeno pari al 50% dell'intera superficie coperta degli edifici.

4. Opere di urbanizzazione primaria

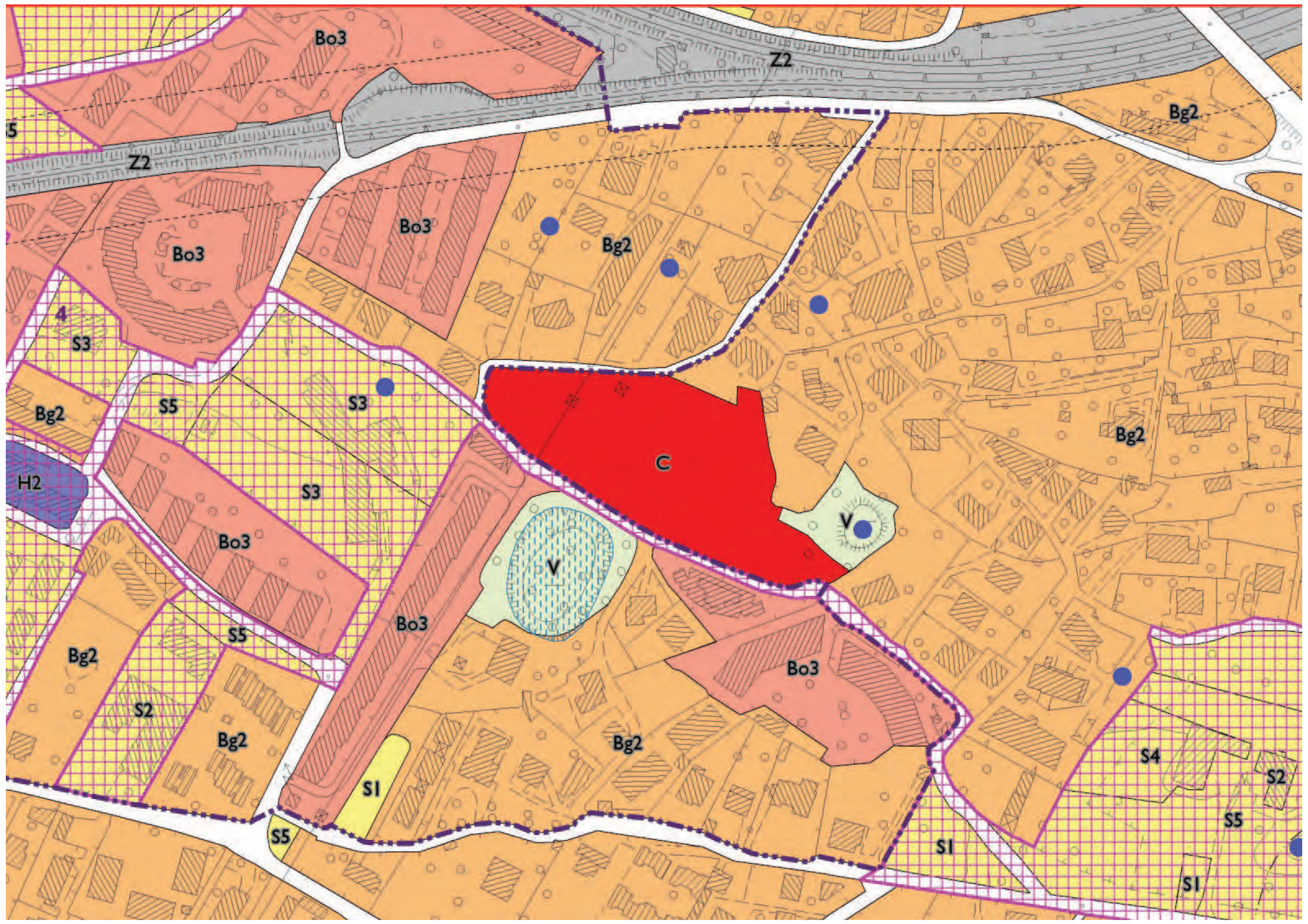
- In corrispondenza del lotto d'intervento, è necessario provvedere all'allargamento e sistemazione della carreggiata di via dei Fiordalisi, in conformità al D.M. 5.11.2001 – Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.
- Realizzazione di un percorso pedonale (marciapiede), di larghezza pari almeno a 1,50 ml, lungo la Strada Provinciale e la via dei Fiordalisi per il tratto corrispondente a tutta la zona "C".
- Realizzazione di un parcheggio di relazione in fregio alla via dei Fiordalisi, in prossimità dell'area adiacente costruita, nella misura stabilita dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti, dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche (compresa l'illuminazione pubblica) e di eventuali isole ecologiche.

5. Tipologie edilizie

Edifici isolati o a schiera.



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)



Estratto della tavola di zonizzazione del nuovo P.R.G.

Zone C — Opicina - via dei Salici

<u>1. Descrizione</u>
L'ambito è costituito da un'area inedificata a prato, interclusa fra aree già edificate e sature con condomini di quattro piani e villini. Sull'area insistono i tralicci della rete elettrica ad alta tensione. Sono presenti recinzioni, o relitti delle stesse, costituite da muri in pietra a secco che un tempo dividevano le proprietà agricole.

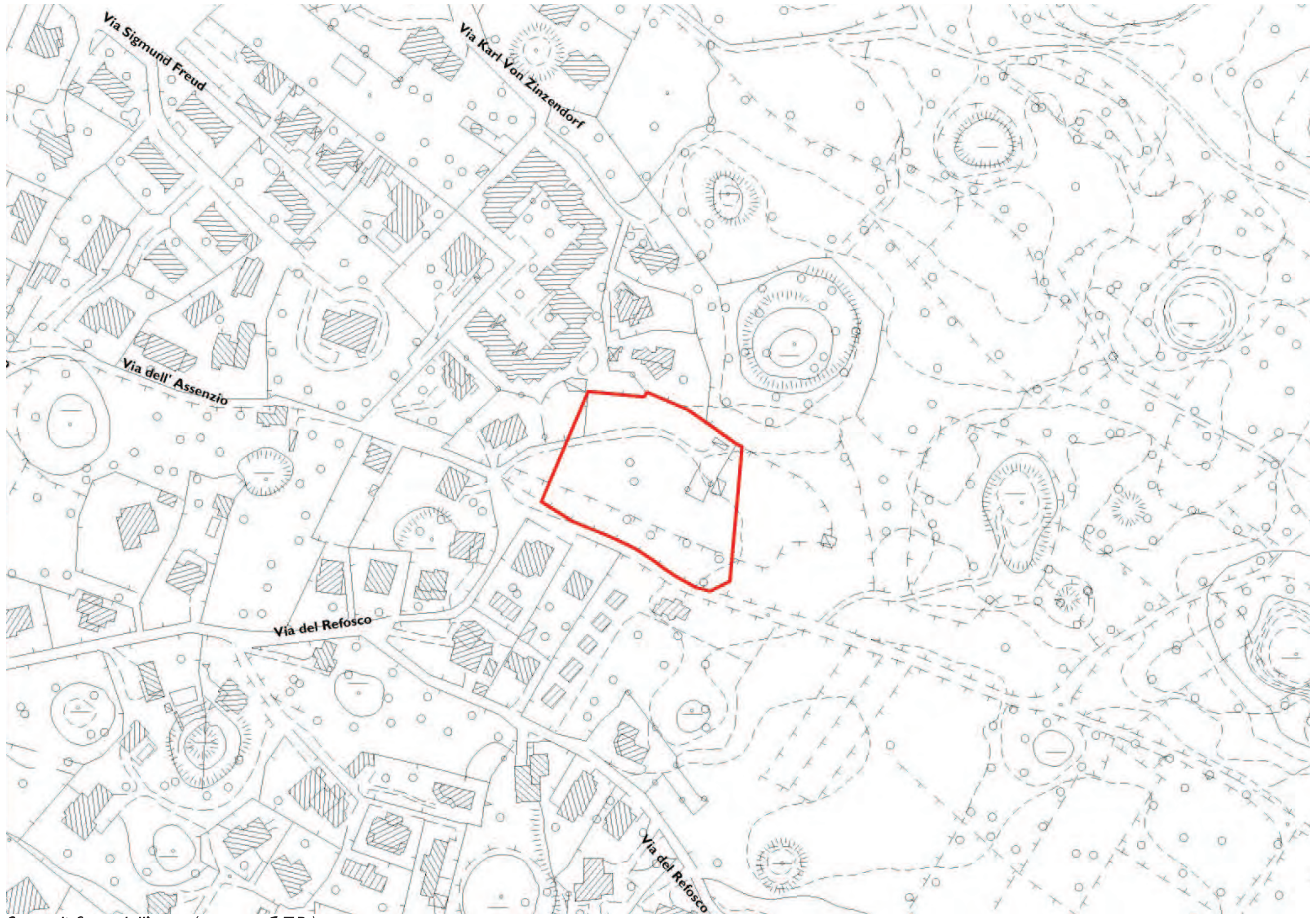
<u>2. Elementi principali prescrittivi di progetto</u>
In ragione della presenza del percorso interno al "Centro di Quartiere", si dovranno limitare, per quanto possibile, gli accessi carrabili da via dei Salici, privilegiando l'arrivo da nord (via del Biancospino e altre) e tenendo la suddetta via dei Salici principalmente per la mobilità ciclo-pedonale.
Il Piano attuativo dovrà prevedere l'allargamento stradale sul fronte principale della via dei Salici, contestuale alla realizzazione di un percorso pedonale alberato. E' inoltre prevista la realizzazione di un parcheggio di relazione da localizzarsi nella parte ovest dell'ambito, verso la scuola "Lona", possibilmente accessibile anche da via del Biancospino, per non sovaccaricare via dei Salici.

Prescrizioni per la sostenibilità ambientale:
- Distanza minima delle nuove costruzioni dall'elettrodotto secondo le Distanze di prima approssimazione (D.P.A.).
- I nuovi edifici devono essere realizzati con caratteristiche prestazionali corrispondenti alla classe energetica "A".
- Gli interventi devono conformarsi al principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche. Sono sempre ammessi la raccolta e il riciclo dell'acqua piovana per gli usi domestici compatibili e per l'irrigazione.
- Per migliorare le caratteristiche energetico-ambientali degli edifici, le coperture possono essere piane con tetto giardino ("tetto verde"), quale sistema di protezione passiva dall'irraggiamento solare, ai sensi della norma UNI 11273.

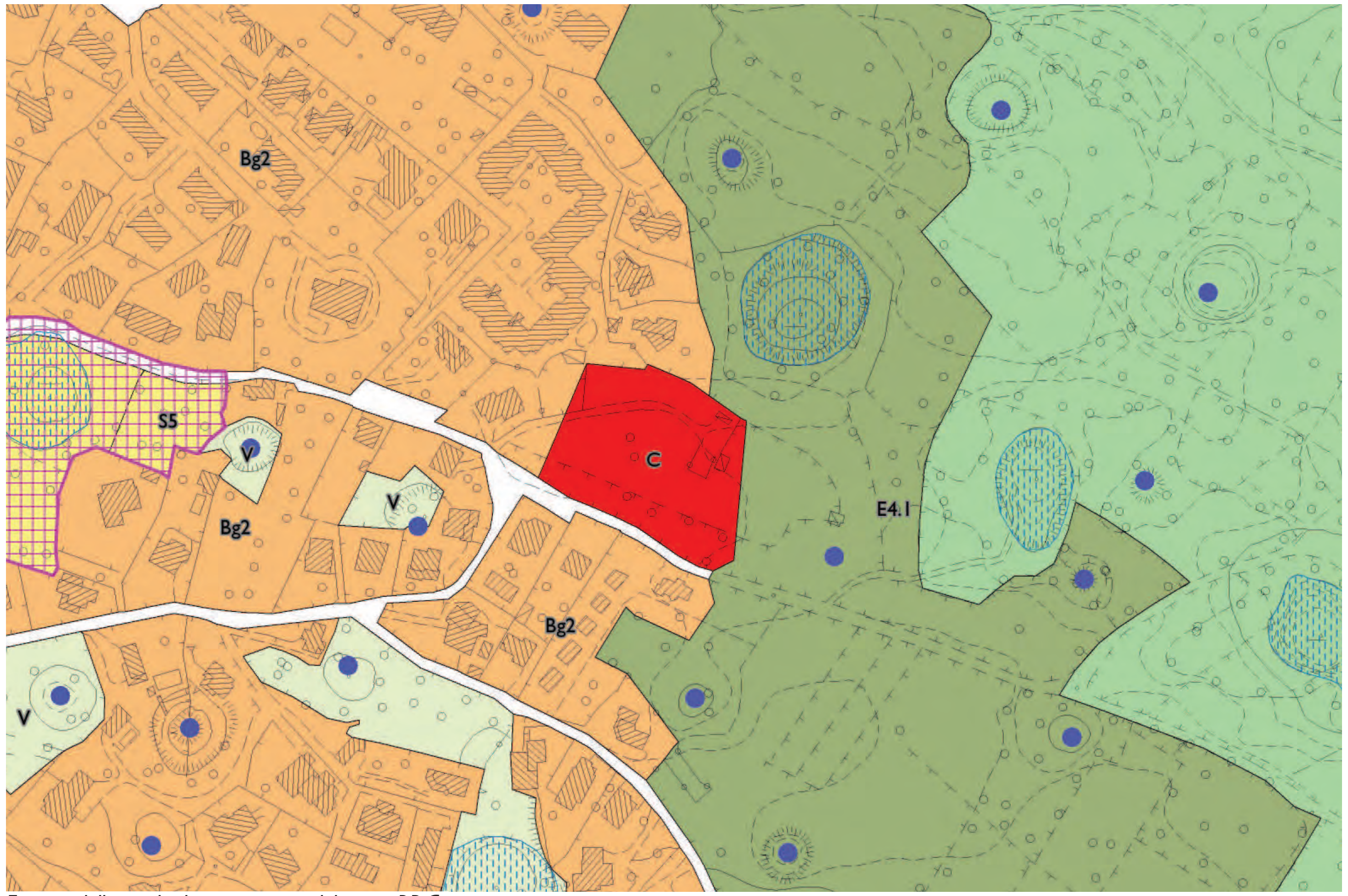
<u>3. Parametri urbanistici prescrittivi</u>
St 10.550 mq
It max 1,00 mc/mq
E' riconosciuta la possibilità di utilizzo sull'ambito di crediti edilizi maturati su altre aree, fino alla concorrenza della soglia massima di:
It max 1,50 mc/mq.
Rc max 35%
H max 9,00 ml
Viene riconosciuto un incremento del 5% sul Rc prefissato, nel caso in cui venga realizzata una superficie complessiva a "tetto verde" almeno pari al 50% dell'intera superficie coperta degli edifici.

<u>4. Opere di urbanizzazione primaria</u>
- In corrispondenza del lotto d'intervento, è necessario provvedere all'allargamento e sistemazione della carreggiata di via dei Salici, in conformità al D.M. 5.11.2001 – Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade, con la realizzazione di un percorso pedonale, di larghezza pari almeno a 1,50 ml e alberato.
- Realizzazione di un parcheggio di relazione, nella misura stabilita dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione, da localizzarsi nella parte ovest dell'ambito, verso la scuola "Lona", direttamente accessibile possibilmente anche dalla via del Biancospino.
- Realizzazione di condotta fognaria fino al collegamento con il collettore esistente.
- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti, dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche (compresa l'illuminazione pubblica) e di eventuali isole ecologiche.

<u>5. Tipologie edilizie</u>
Edifici isolati o a schiera.



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)



Estratto della tavola di zonizzazione del nuovo P.R.G.

Zone C — Opicina - via del Refosco

1. Descrizione

Si tratta di un ambito posto al margine est dell'abitato di Opicina, al termine della zona residenziale e in adiacenza a una vasta zona agricola.
E' collocato in fregio alla via del Refosco che, superato quest'ambito,diviene una strada interpoderale a fondo naturale.

2. Elementi principali prescrittivi di progetto

Il Piano attuativo deve provvedere alla sistemazione della viabilità pubblica adiacente e alla realizzazione di un parcheggio di relazione.
Devono inoltre essere realizzati gli allacciamenti ai pubblici servizi.

Misure di sostenibilità ambientale:

- I nuovi edifici devono essere realizzati con caratteristiche prestazionali corrispondenti alla classe energetica "A".
- Gli interventi devono conformarsi al principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche. Sono sempre ammessi la raccolta e il riciclo dell'acqua piovana per gli usi domestici compatibili e per l'irrigazione.
- Per migliorare le caratteristiche energetico-ambientali degli edifici, le coperture possono essere piane con tetto giardino ("tetto verde"), quale sistema di protezione passiva dall'irraggiamento solare, ai sensi della norma UNI 11273.

3. Parametri urbanistici prescrittivi

St 6.805 mq
It max 1,00 mc/mq
Rc max 35%
H max 6,50 ml

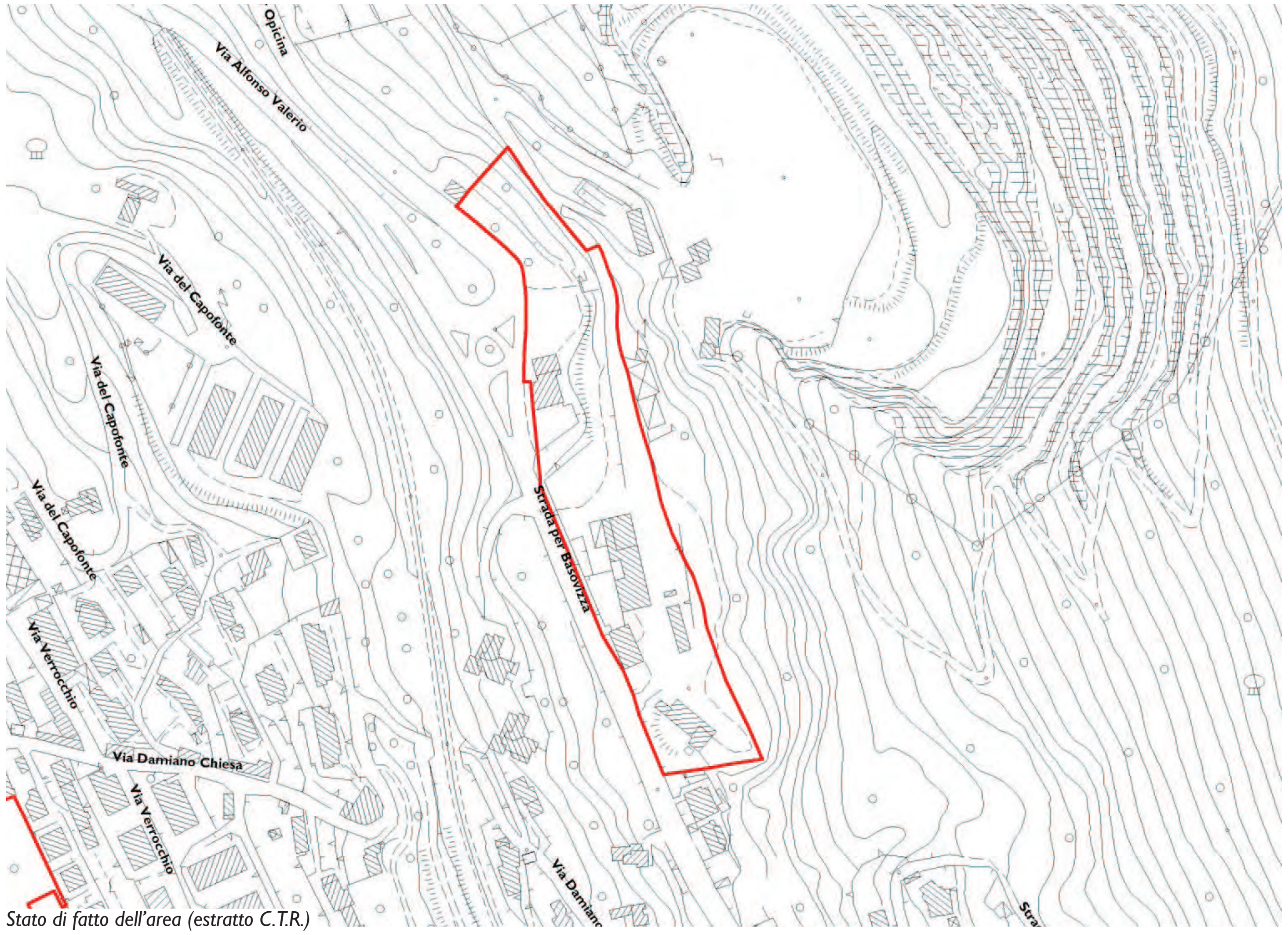
Viene riconosciuto un incremento del 5% sul Rc prefissato, nel caso in cui venga realizzata una superficie complessiva a "tetto verde" almeno pari al 50% dell'intera superficie coperta degli edifici.

4. Opere di urbanizzazione primaria

- In corrispondenza dell'intervento la carreggiata di via del Refosco deve essere allargata a 5 m e sistemata con asfaltatura (per tutta la larghezza); deve essere **inoltre** realizzato un marciapiede di almeno 1,5 m di larghezza.
- Realizzazione di un parcheggio di relazione nella misura stabilita dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti, dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche (compresa l'illuminazione pubblica) e di eventuali isole ecologiche.

5. Tipologie edilizie

Edifici isolati.



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)



Estratto della tavola di zonizzazione del nuovo P.R.G.

1. Descrizione

L'ambito si colloca a valle della ex cava Faccanoni, in fregio all'intersezione tra la Strada nuova per Opicina e la Strada per Basovizza.

In ragione della sua posizione strategica rispetto a due importanti assi di penetrazione urbana, l'ambito rappresenta una importante occasione per la collocazione un parcheggio di interscambio, associato alla realizzazione di un piccolo insediamento residenziale.

2. Elementi principali prescrittivi di progetto

Il Piano attuativo deve provvedere alla ealizzazione di un parcheggio di interscambio alberato, la cui accessibilità deve essere garantita da una sistemazione stradale in grado di assicurare l'ingresso e l'uscita dei veicoli provenienti e diretti in tutte le direzioni.

Al parcheggio possono essere associate altre attività al fine di consentire la realizzazione di uno spazio che non sia esclusivamente dedicato alla sosta delle automobili.

Misure di sostenibilità ambientale:

- I nuovi edifici devono essere realizzati con caratteristiche prestazionali corrispondenti alla classe energetica "A".
- Gli interventi devono conformarsi al principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche. Sono sempre ammessi la raccolta e il riciclo dell'acqua piovana per gli usi domestici compatibili e per l'irrigazione.
- Per migliorare le caratteristiche energetico-ambientali degli edifici, le coperture possono essere piane con tetto giardino ("tetto verde"), quale sistema di protezione passiva dall'irraggiamento solare, ai sensi della norma UNI 11273.

3. Parametri urbanistici prescrittivi

St 15.744 mq
It max 1,50 mc/mq
Rc max 35%
H max 9,00 ml

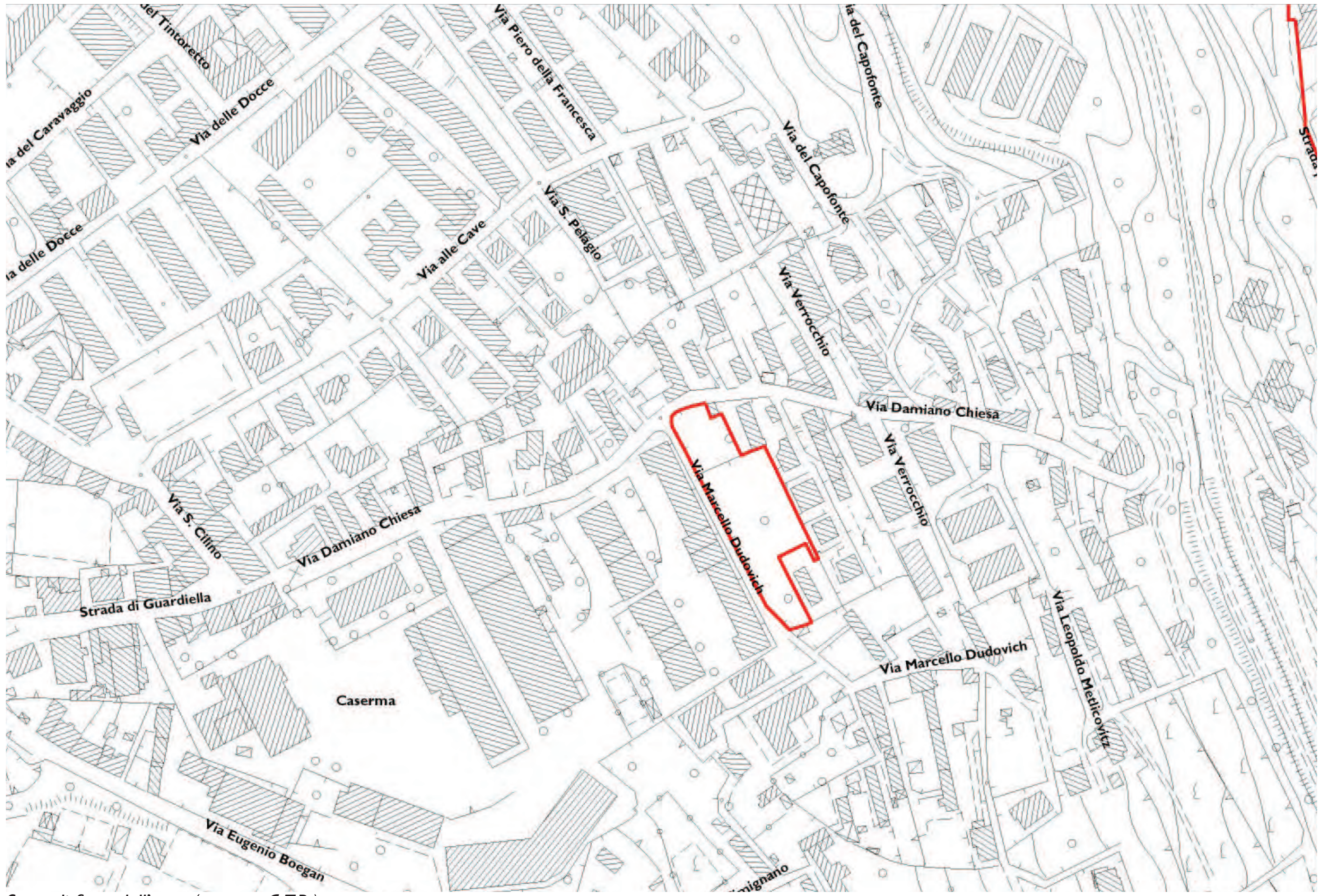
Viene riconosciuto un incremento del 5% sul Rc prefissato, nel caso in cui venga realizzata una superficie complessiva a "tetto verde" almeno pari al 50% dell'intera superficie coperta degli edifici.

4. Opere di urbanizzazione primaria

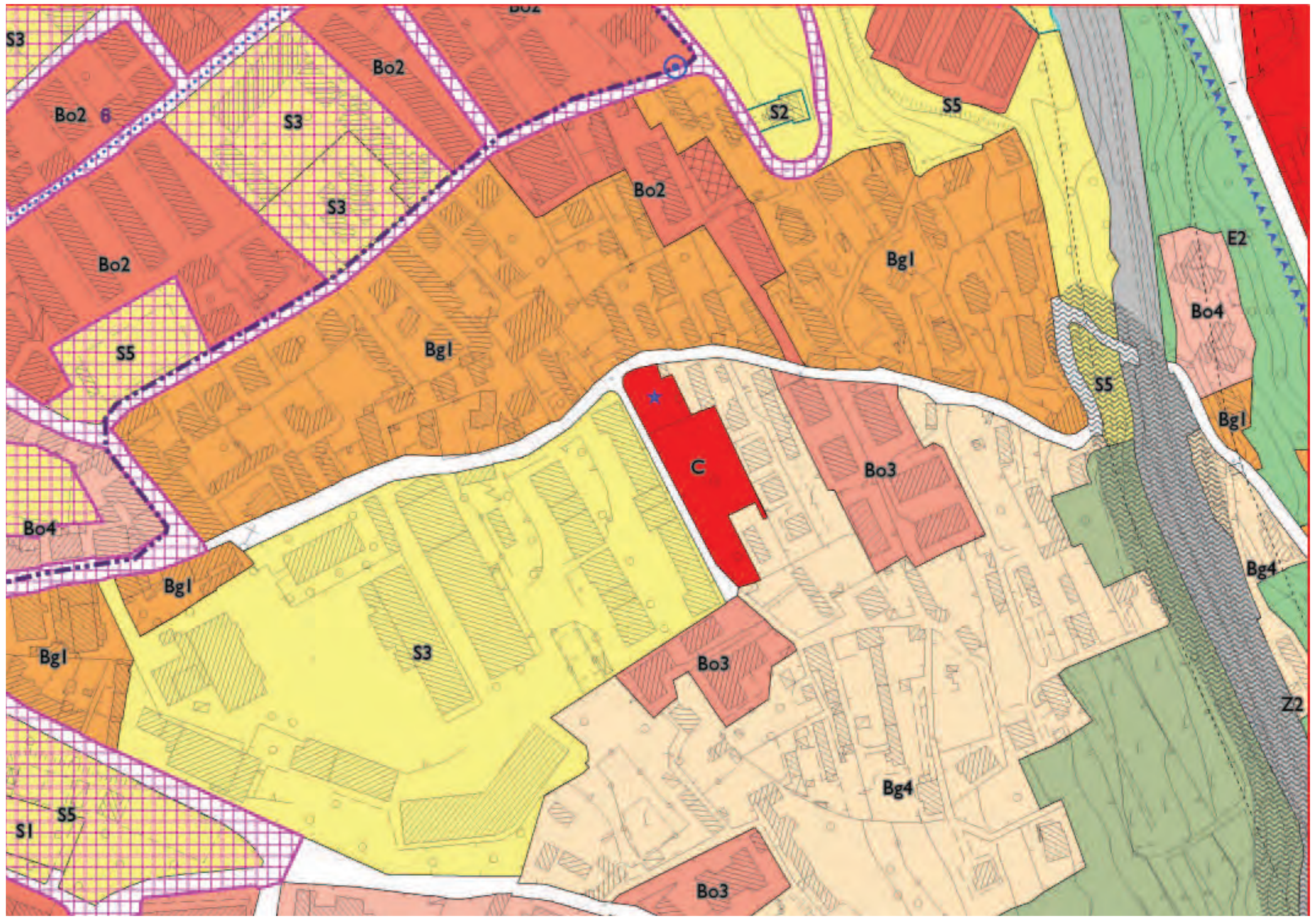
- Realizzazione di un parcheggio di interscambio per almeno 70 autovettetture, collocato nella parte nord dell'ambito in adiacenza all'ex cava, con relativi percorsi di accesso e spazi di manovra.
- Realizzazione di opere stradali per la riconfigurazione dell'incrocio a raso con nuove canalizzazioni sulla sede viaria, secondo le indicazioni dell'Ente gestore, che consentano l'accesso e l'uscita dal parcheggio da e per tutte le direzioni.
- Realizzazione di una strada carrabile di sezione idonea al transito di mezzi pesanti (nelle due direzioni di marcia), di accesso alla ex cava, raccordata con l'esistente strada esterna all'ambito.
- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti, dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche (compresa l'illuminazione pubblica) e di eventuali isole ecologiche.

5. Tipologie edilizie

Edifici isolati o a schiera.



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)



Estratto della tavola di zonizzazione del nuovo P.R.G.

Zone C — Via Damiano Chiesa

1. Descrizione

Si tratta di un ambito tra le vie Damiano Chiesa e Marcello Dudovich, caratterizzato dalla presenza di una zona verde libera da costruzioni, in leggera pendenza.

L'accessibilità all'ambito avviene attraverso via Marcello Dudovich, che oggi presenta una sezione alquanto ridotta.

2. Elementi principali prescrittivi di progetto

Il Piano attuativo dovrà migliorare la circolazione viaria e pedonale sulla via Marcello Dudovich, prevedendone l'allargamento.

Il piano dovrà prevedere un'adeguata infrastrutturazione dell'ambito e l'inserimento degli edifici dovrà garantire il mantenimento del presidio ambientale, assicurando quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 56, Siti riproduttivi e corridoi ecologici.

Misure di sostenibilità ambientale:

- I nuovi edifici devono essere realizzati con caratteristiche prestazionali corrispondenti alla classe energetica "A".
- Gli interventi devono conformarsi al principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche. Sono sempre ammessi la raccolta e il riciclo dell'acqua piovana per gli usi domestici compatibili e per l'irrigazione.
- Per migliorare le caratteristiche energetico-ambientali degli edifici, le coperture possono essere piane con tetto giardino ("tetto verde"), quale sistema di protezione passiva dall'irraggiamento solare, ai sensi della norma UNI 11273.

3. Parametri urbanistici prescrittivi

St 3.192 mq
It max 0.80 mc/mq

E' riconosciuta la possibilità di utilizzo sull'ambito di crediti edilizi maturati su altre aree, fino alla concorrenza della soglia massima di:

It max 1,30 mc/mq
Rc max 35%
H max 6,50 ml

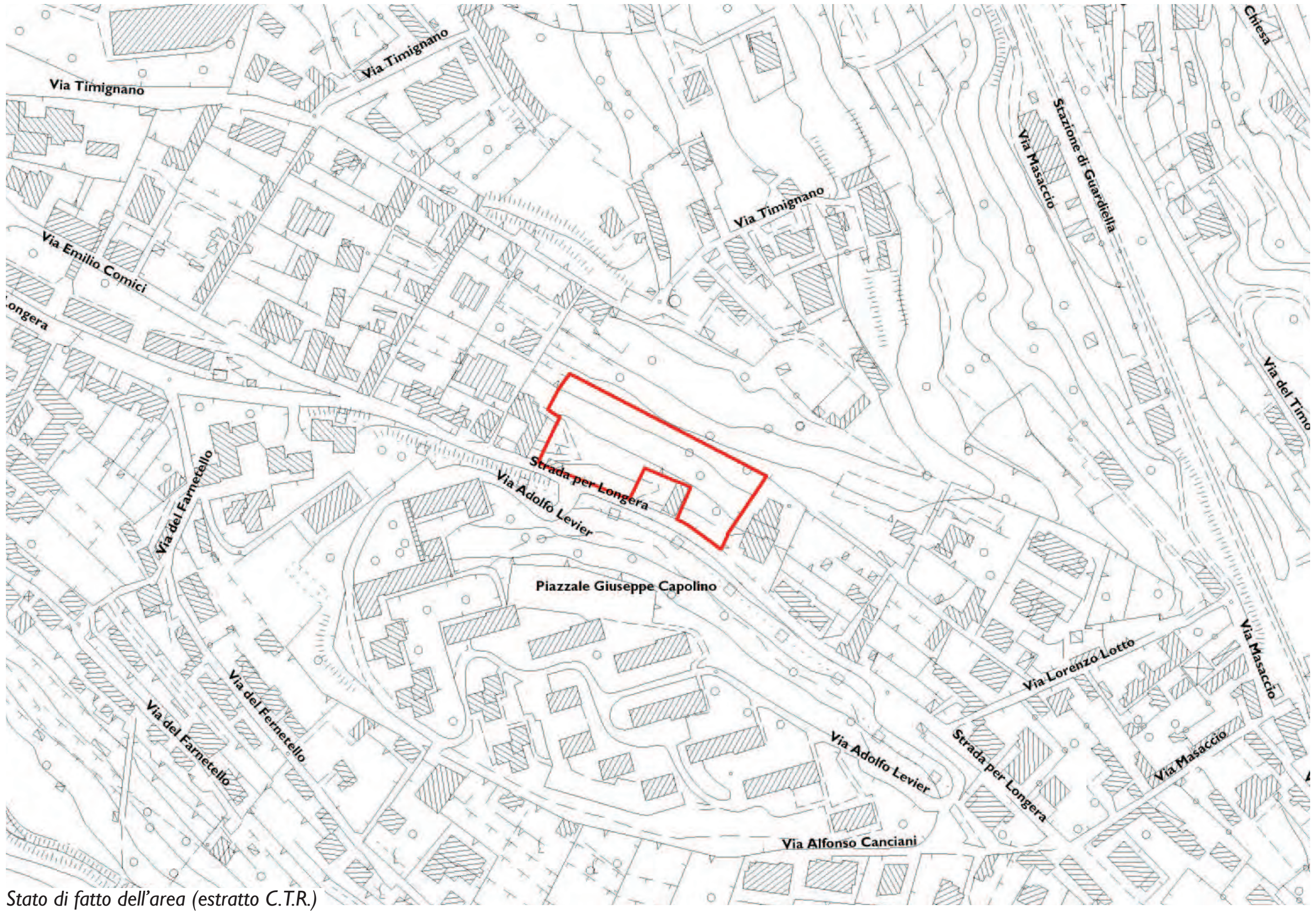
Viene riconosciuto un incremento del 5% sul Rc prefissato, nel caso in cui venga realizzata una superficie complessiva a "tetto verde" almeno pari al 50% dell'intera superficie coperta degli edifici.

4. Opere di urbanizzazione primaria

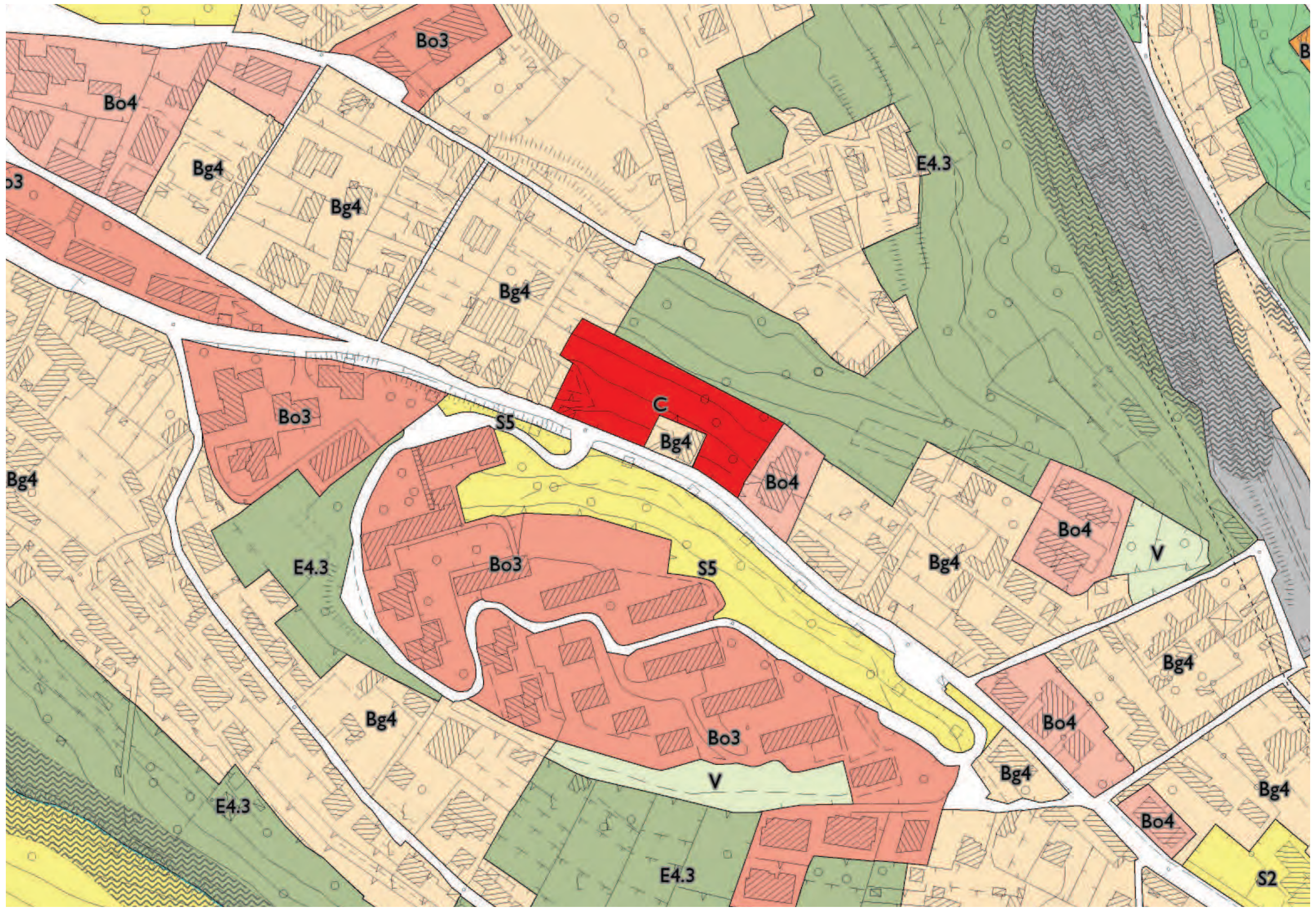
- In corrispondenza del lotto d'intervento, aè necessario provvedere all'allargamento e sistemazione della carreggiata della via Dudovich, in conformità al D.M. 5.11.2001 – Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade;
- Realizzazione di un parcheggio di relazione nella misura stabilita dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti, dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche (compresa l'illuminazione pubblica) e di eventuali isole ecologiche.

6. Tipologie edilizie

Edifici isolati o a schiera.



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)



Estratto della tavola di zonizzazione del nuovo P.R.G.

Zone C — Strada per Longera

1. Descrizione

Si tratta di un ambito posto in fregio alla Strada per Longera, caratterizzato dalla presenza di una zona verde libera da costruzioni che scende verso via Timignano.

2. Elementi principali prescrittivi di progetto

Il Piano deve prevedere il completamento dell'edficazione del fronte strada e, per quanto possibile in relazione allo stato dei luoghi, il miglioramento della circolazione viaria e pedonale sulla Strada per Longera.

I nuovi edifici dovranno attestarsi, preferibilmente, lungo la Strada per Longera, salvaguardando l'area verde alberata a nord.

Devono inoltre essere realizzati gli allacciamenti ai pubblici servizi.

Misure di sostenibilità ambientale:

- I nuovi edifici devono essere realizzati con caratteristiche prestazionali corrispondenti alla classe energetica "A".
- Gli interventi devono conformarsi al principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche. Sono sempre ammessi la raccolta e il riciclo dell'acqua piovana per gli usi domestici compatibili e per l'irrigazione.
- Per migliorare le caratteristiche energetico-ambientali degli edifici, le coperture possono essere piane con tetto giardino ("tetto verde"), quale sistema di protezione passiva dall'irraggiamento solare, ai sensi della norma UNI 11273.

3. Parametri urbanistici prescrittivi

St 4.146 mq
It max 0.80 mc/mq

E' riconosciuta la possibilità di utilizzo sull'ambito di crediti edilizi maturati su altre aree, fino alla concorrenza della soglia massima di:

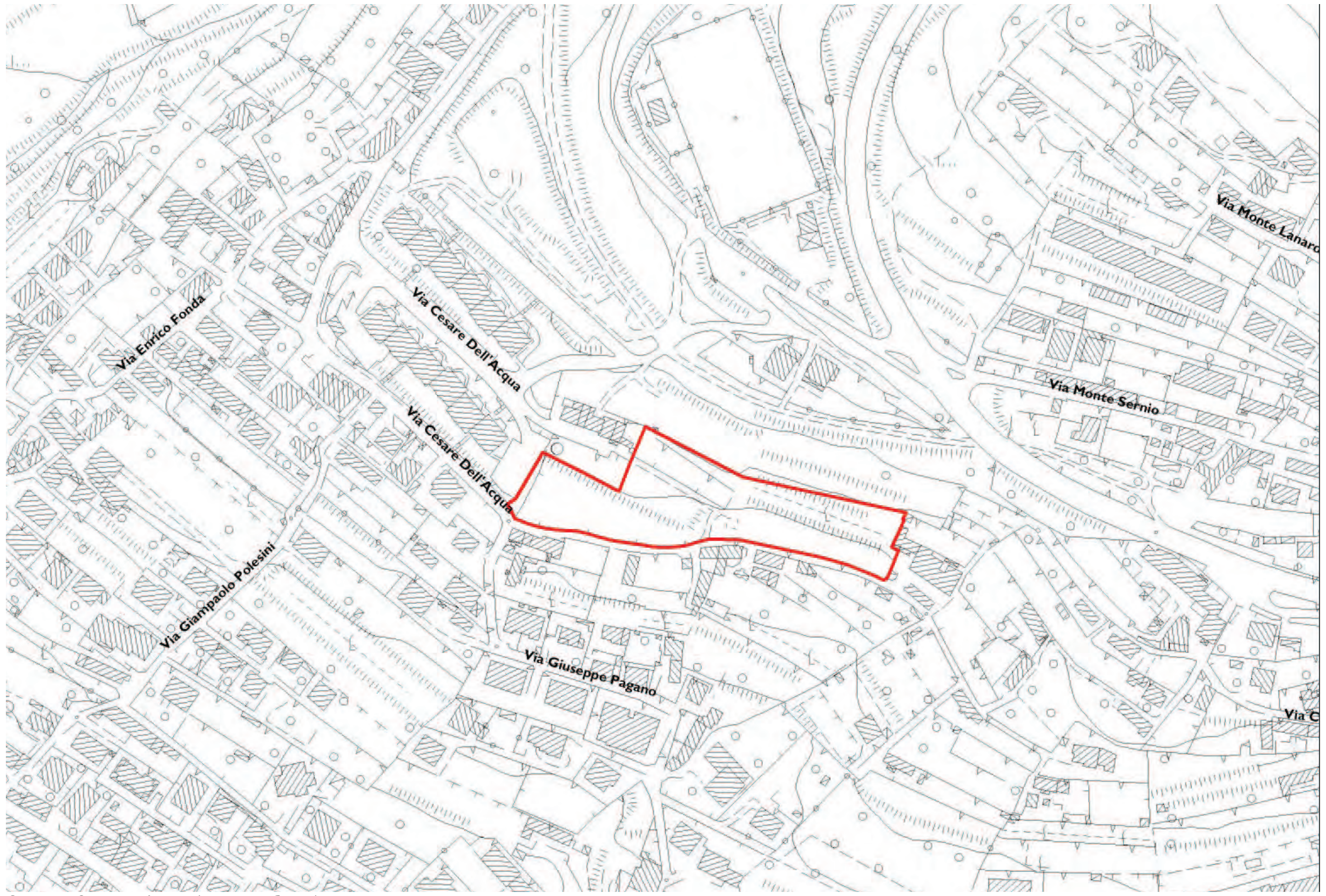
It max 1,30 mc/mq
Rc max 35%
H max 6,50 ml

4. Opere di urbanizzazione primaria

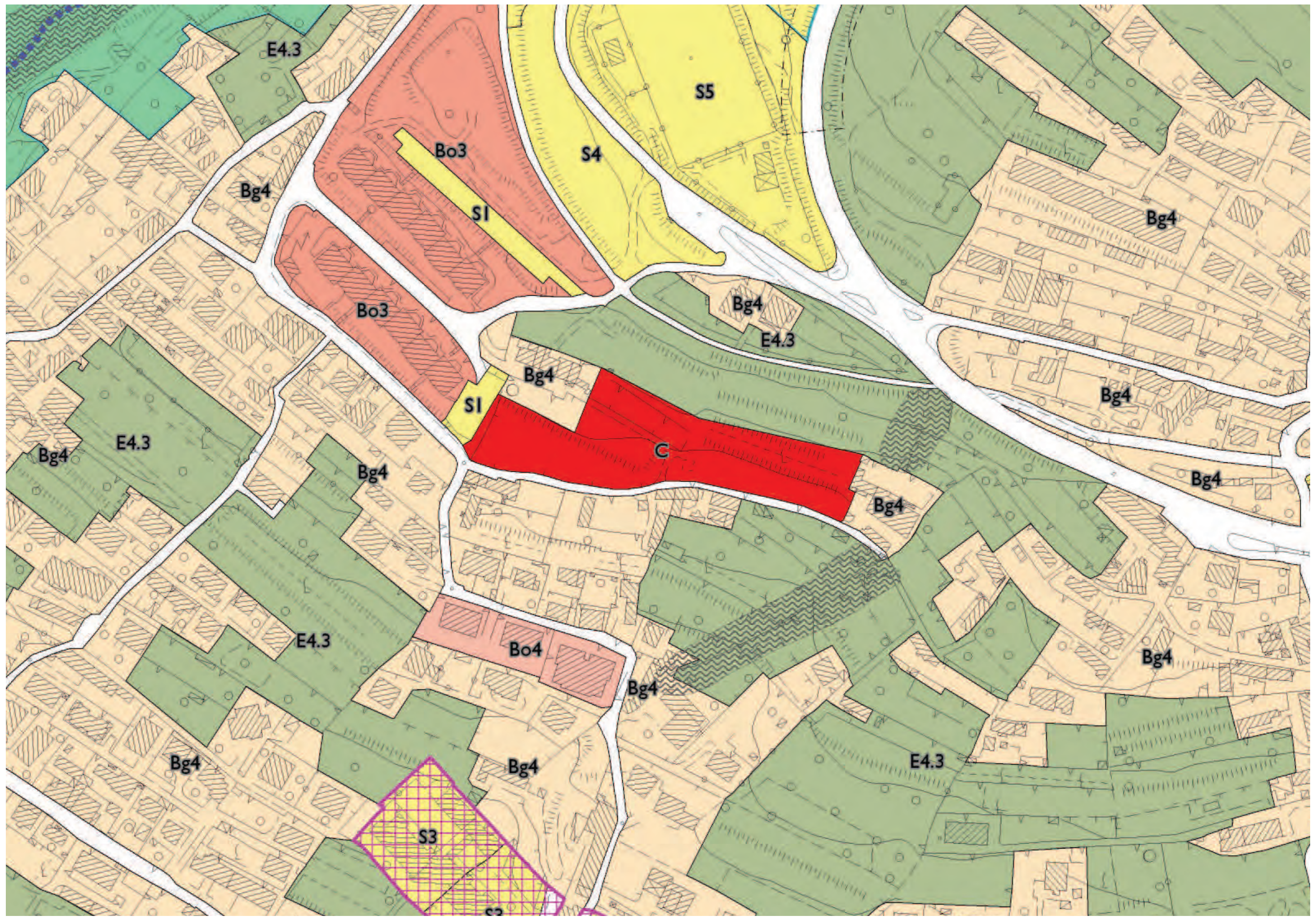
- In corrispondenza del lotto d'intervento, realizzazione di un marciapiede di almeno 1,50 m di larghezza lungo la Strada per Longera.
- Realizzazione di un parcheggio di relazione nella misura stabilita dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti, dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche (compresa l'illuminazione pubblica) e di eventuali isole ecologiche.

5. Tipologie edilizie

Edifici isolati o a schiera.



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)



Estratto della tavola di zonizzazione del nuovo P.R.G.

Zone C — Via Cesare dell'Acqua

1. Descrizione

Si tratta di un ambito inedificato posto in fregio alla via Cesare dell'Acqua, in leggera pendenza, che termina con un muro di contenimento sulla strada a sud.

2. Elementi principali prescrittivi di progetto

Il Piano attuativo dovrà prevedere un'adeguata infrastrutturazione dell'ambito attraverso il miglioramento di via Cesare dell'Acqua, anche tramite la realizzazione di un percorso pedonale che, utilizzando tracciati esistenti ai margini dell'area a sud-est, potrà fungere da connessione con il "Centro di Quartiere".
L'inserimento degli edifici dovrà tenere conto della conformazione morfologica del sito, al fine di adeguarsi ad essa in modo da limitare le opere di scavo e gli impatti dal punto di vista visivo. Per questo motivo i corpi edilizi dovranno, preferibilmente, disporsi parallelamente alle curve di livello. Nel caso di utilizzo di coperture a falde, queste dovranno avere il colmo parallelo alle curve di livello stesse.
Gli accessi dovranno avvenire da sud e da ovest.
Devono inoltre essere realizzati gli allacciamenti ai pubblici servizi.

Misure di sostenibilità ambientale:

- I nuovi edifici dovranno sfruttare l'orientamento principale verso sud, sud-est per massimizzare i guadagni solari passivi (con la possibilità di realizzare serre solari).
- I nuovi edifici devono essere realizzati con caratteristiche prestazionali corrispondenti alla classe energetica "A".
- Gli interventi devono conformarsi al principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche. Sono sempre ammessi la raccolta e il riciclo dell'acqua piovana per gli usi domestici compatibili e per l'irrigazione.
- Per migliorare le caratteristiche energetico-ambientali degli edifici, le coperture possono essere piane con tetto giardino ("tetto verde"), quale sistema di protezione passiva dall'irraggiamento solare, ai sensi della norma UNI 11273.

3. Parametri urbanistici prescrittivi

St 6.900 mq
It max 1,00 mc/mq
Rc max 35%
H max 6,50 ml

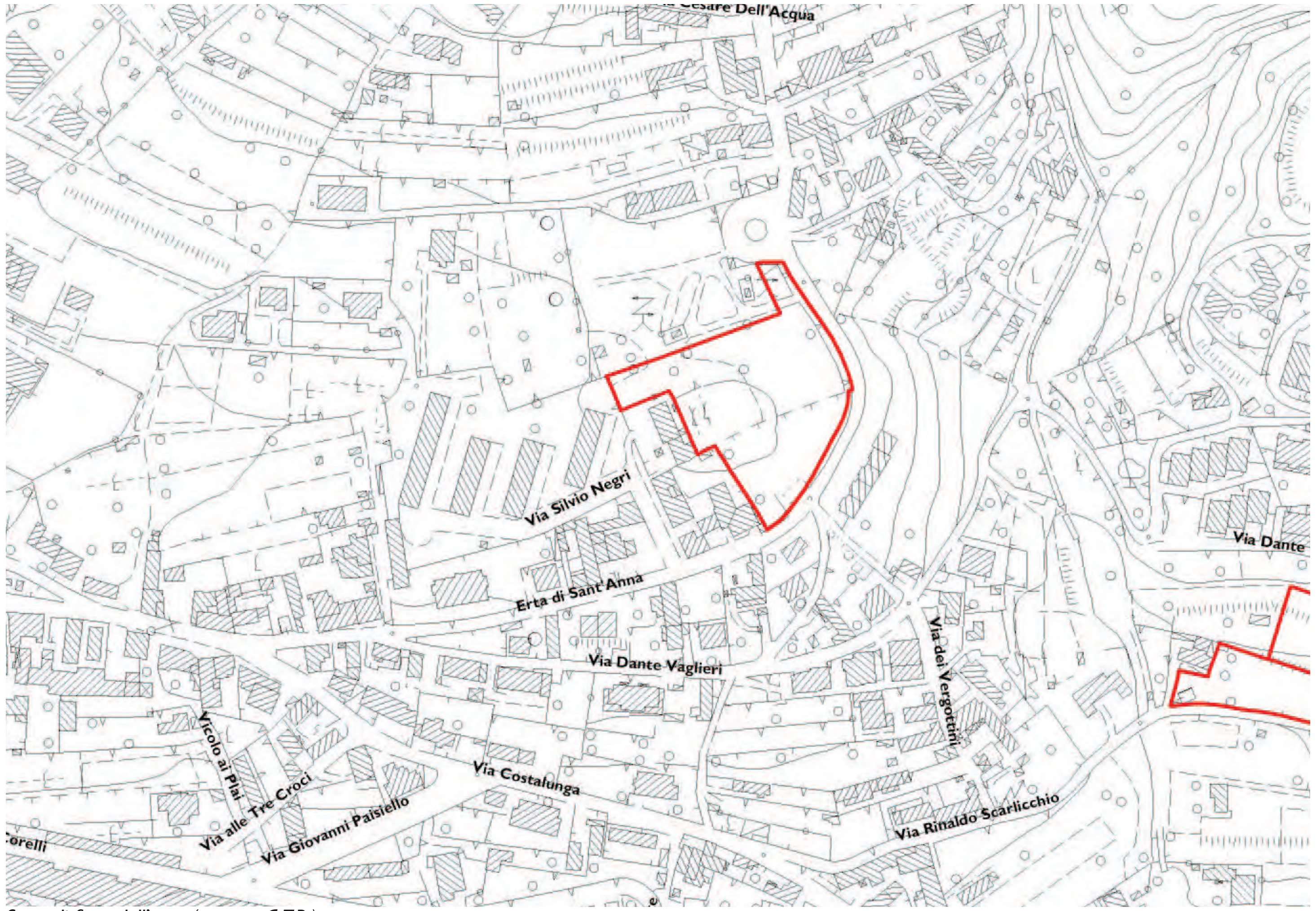
Viene riconosciuto un incremento del 5% sul Rc prefissato, nel caso in cui venga realizzata una superficie complessiva a "tetto verde" almeno pari al 50% dell'intera superficie coperta degli edifici.

4. Opere di urbanizzazione primaria

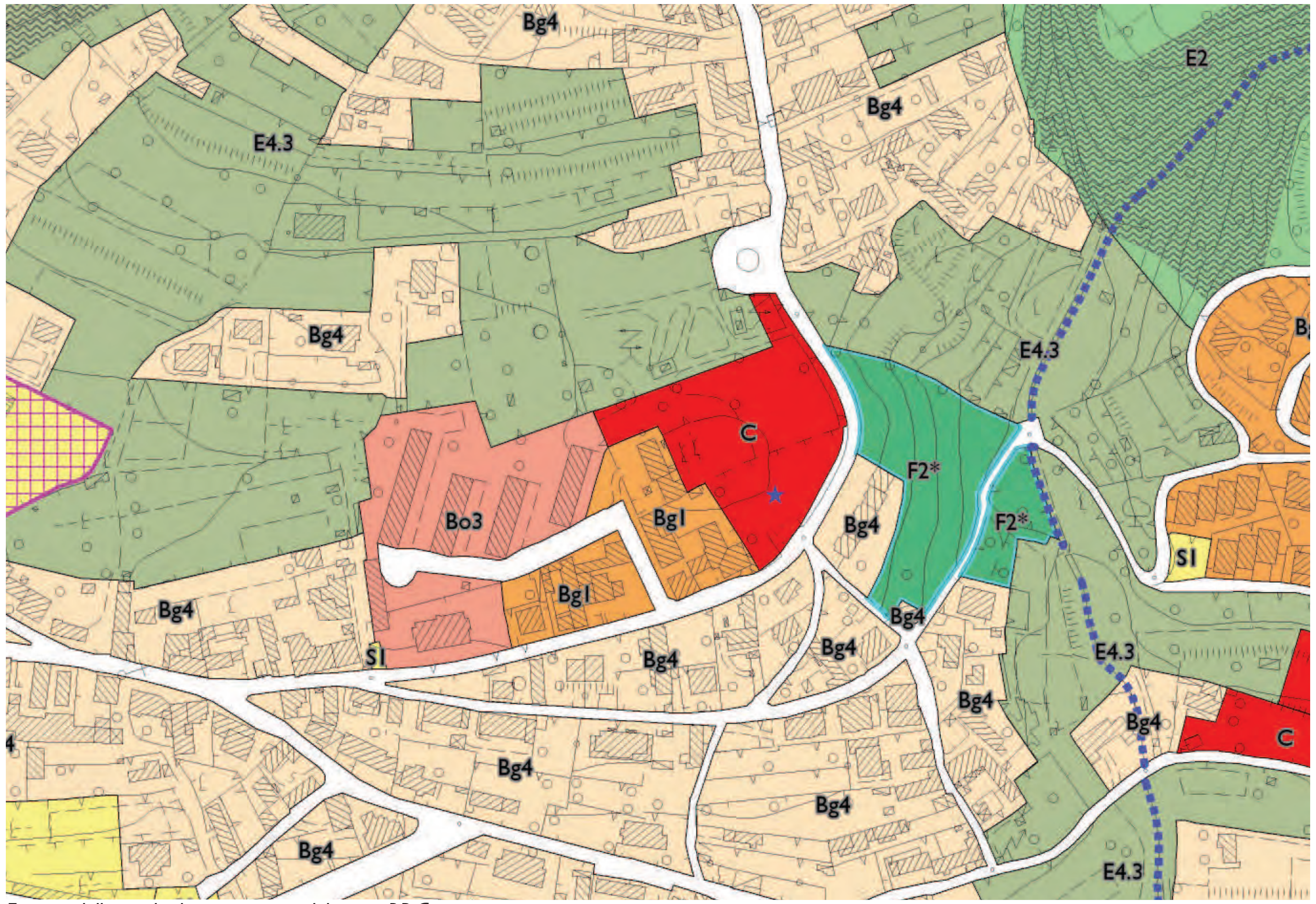
- In corrispondenza del lotto d'intervento, realizzazione di un allargamento e sistemazione della carreggiata della via Cesare dell'Acqua, in conformità al D.M. 5.11.2001 – Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade - che dovrà comprendere la presenza di un percorso pedonale di larghezza pari almeno a 1,50 ml e alberato.
- Realizzazione di un parcheggio di relazione nella misura stabilita dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti, dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche (compresa l'illuminazione pubblica) e di eventuali isole ecologiche.

5. Tipologie edilizie

Edifici isolati o a schiera.



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)



Estratto della tavola di zonizzazione del nuovo P.R.G.

<u>1. Descrizione</u>

Si tratta di un ambito posto in fregio a Erta S.Anna caratterizzato dalla presenza di una zona verde in leggera pendenza.

<u>2. Elementi principali prescrittivi di progetto</u>

Attraverso il Piano attuativo e la realizzazione di nuove residenze a bassa densità, dovrà essere implementato il sistema dei percorsi pedonali per la fruizione di una parte di città di alta qualità ambientale.

Attraverso Il Piano si dovrà prevedere un'adeguata infrastrutturazione dell'ambito e l'inserimento degli edifici dovrà garantire il mantenimento del presidio ambientale, assicurando quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 56, Siti riproduttivi e corridoi ecologici.

Sul margine nord dell'area dovrà essere realizzato un percorso pedonale alberato di connessione verso via Silvio Negri (e il "Centro di Quartiere" con il campo sportivo a ovest).

Il parcheggio di relazione dovrà essere posizionato nella parte a nord, in prossimità della rotonda esistente.

Misure di sostenibilità ambientale:

- I nuovi edifici devono essere realizzati con caratteristiche prestazionali corrispondenti alla classe energetica "A".
- Gli interventi devono conformarsi al principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche. Sono sempre ammessi la raccolta e il riciclo dell'acqua piovana per gli usi domestici compatibili e per l'irrigazione.
- Per migliorare le caratteristiche energetico-ambientali degli edifici, le coperture possono essere piane con tetto giardino ("tetto verde"), quale sistema di protezione passiva dall'irraggiamento solare, ai sensi della norma UNI 11273.

<u>3. Parametri urbanistici prescrittivi</u>

St 5.673 mq

It max 1,00 mc/mq

E' riconosciuta la possibilità di utilizzo sull'ambito di crediti edilizi maturati su altre aree, fino alla concorrenza della soglia massima di:

It max 1,50 mc/mq

Rc max 35%

H max 6,50 ml

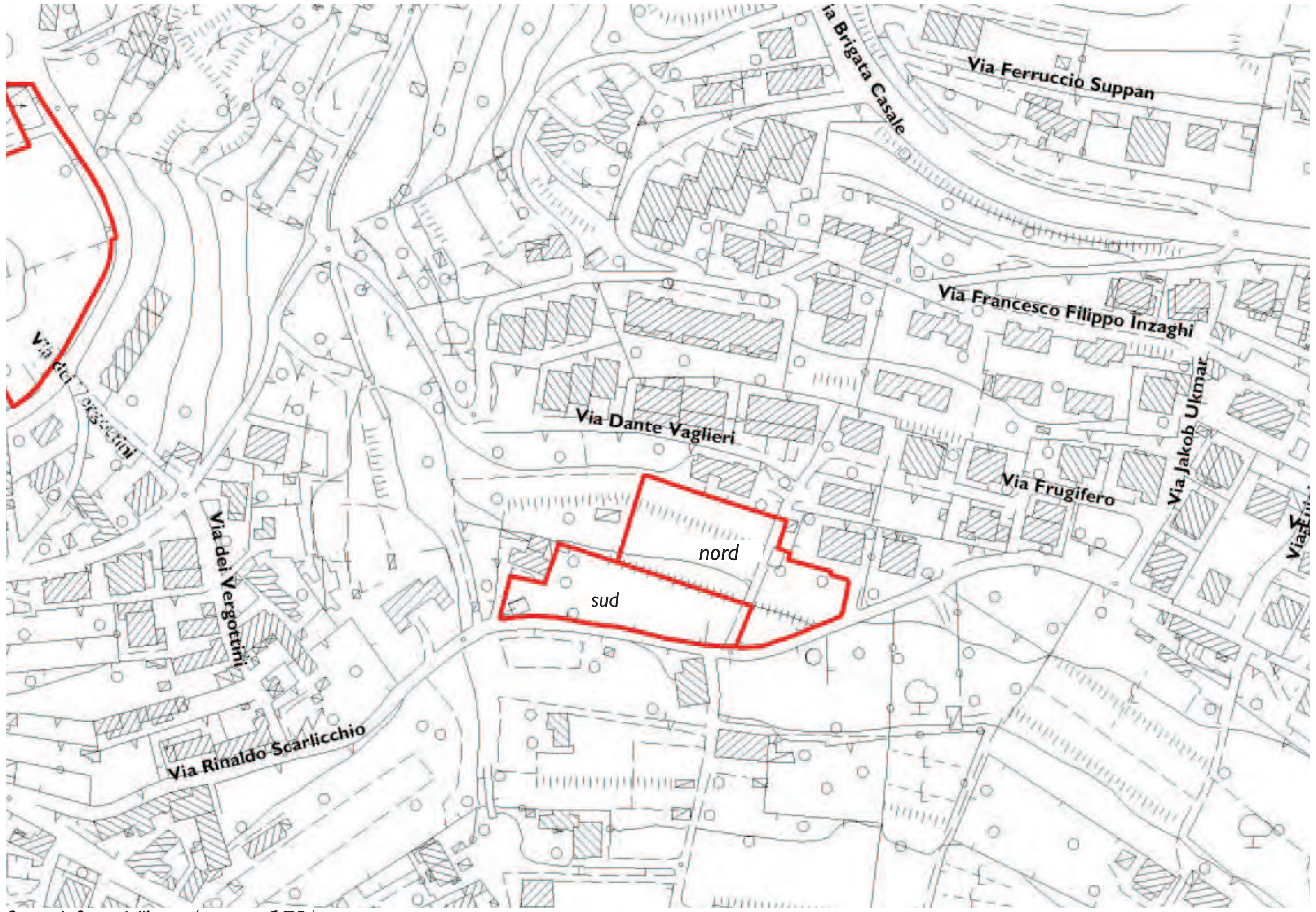
Viene riconosciuto un incremento del 5% sul Rc prefissato, nel caso in cui venga realizzata una superficie complessiva a "tetto verde" almeno pari al 50% dell'intera superficie coperta degli edifici.

<u>4. Opere di urbanizzazione primaria</u>

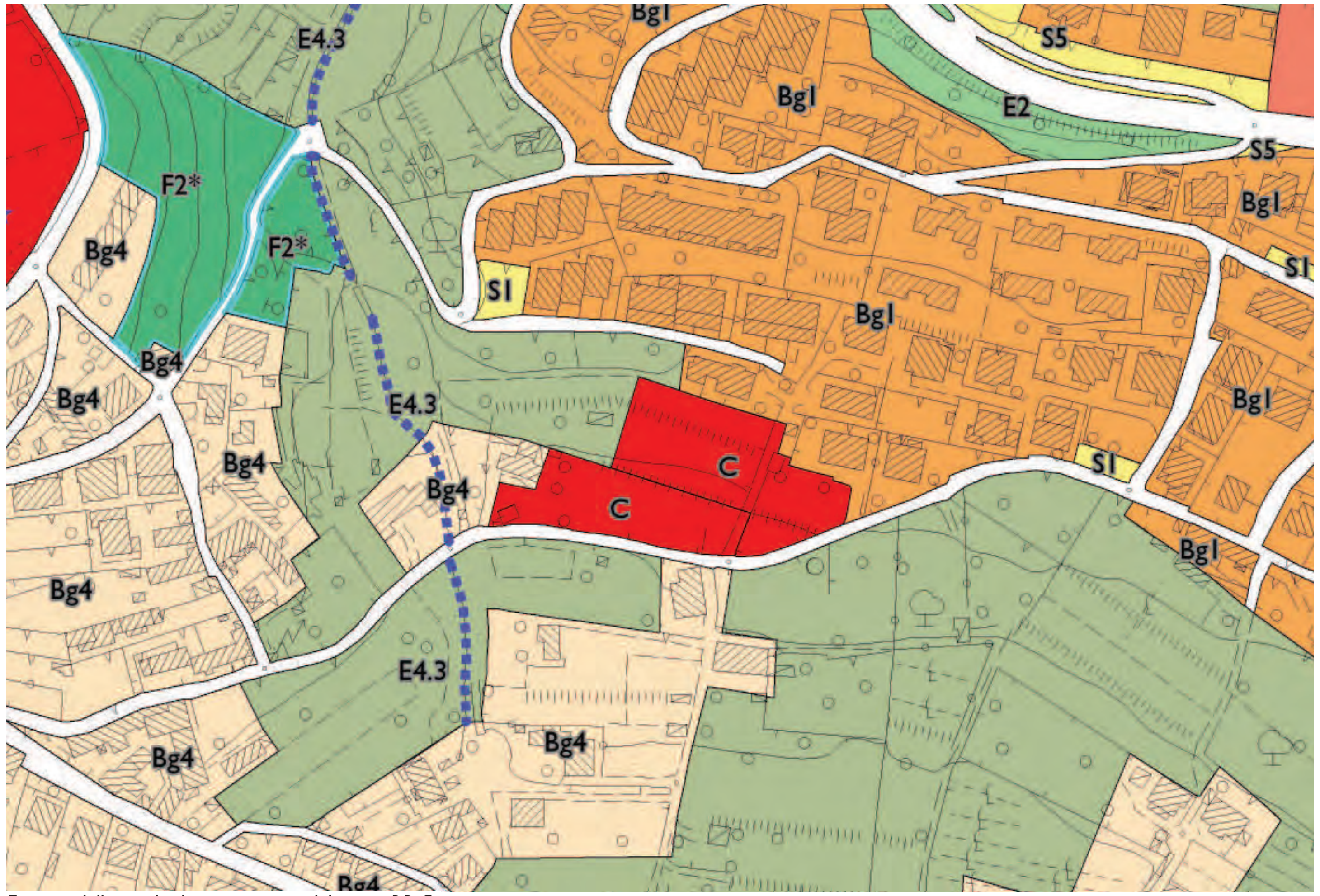
- In corrispondenza del lotto d'intervento, realizzazione dell'allargamento e sistemazione della carreggiata di Erta S.Anna, in conformità al D.M. 5.11.2001 – Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.
- Realizzazione di un parcheggio di relazione nella misura stabilita dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Realizzazione di un percorso pedonale di larghezza pari almeno a 1,50 ml e alberato di connessione verso via Silvio Negri.
- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti, dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche (compresa l'illuminazione pubblica) e di eventuali isole ecologiche.

<u>5. Tipologie edilizie</u>

Edifici isolati o a schiera.



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)



Estratto della tavola di zonizzazione del nuovo P.R.G.

Zone C — Via Scarlicchio nord

1. Descrizione

L'ambito si colloca in un'area verde in leggera pendenza. È compreso tra una zona edificata a nord su via Vaglieri e l'ambito denominato "via Scarlicchio sud". L'accessibilità ha luogo dalla parte di ambito che si attesta sulla via Scarlicchio, in un tratto che presenta una sezione stradale alquanto ridotta.

2. Elementi principali prescrittivi di progetto

Il Piano attuativo deve prevedere il miglioramento del transito veicolare e pedonale sulla di via Scarlicchio, attraverso l'allargamento della sezione stradale nel tratto in corrispondenza del lato sud-est dell'ambito. Le strade di accesso ai nuovi edifici dovranno adeguarsi il più possibile alle le curve di livello.
Eventuali muri di contenimento e recinzione dovranno essere realizzati in arenaria, in modo tale da restituire l'aspetto dei tradizionali muri locali, eventualmente recuperando e reimpiegando, per il rivestimento dei muri, stessi i materiali lapidei esistenti.

Misure di sostenibilità ambientale:
- I nuovi edifici dovranno sfruttare l'orientamento principale verso sud per massimizzare i guadagni solari passivi (con la possibilità di realizzare serre solari).
- I nuovi edifici devono essere realizzati con caratteristiche prestazionali corrispondenti alla classe energetica "A".
- Gli interventi devono conformarsi al principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche. Sono sempre ammessi la raccolta e il riciclo dell'acqua piovana per gli usi domestici compatibili e per l'irrigazione.
- Per migliorare le caratteristiche energetico-ambientali degli edifici, le coperture possono essere piane con tetto giardino ("tetto verde"), quale sistema di protezione passiva dall'irraggiamento solare, ai sensi della norma UNI 11273.

3. Parametri urbanistici prescrittivi

St 2.705 mq
It max 1,00 mc/mq

E' riconosciuta la possibilità di utilizzo sull'ambito di crediti edilizi maturati su altre aree, fino alla concorrenza della soglia massima di:

It max 1,50 mc/mq
Rc max 35%
H max 7,50 ml

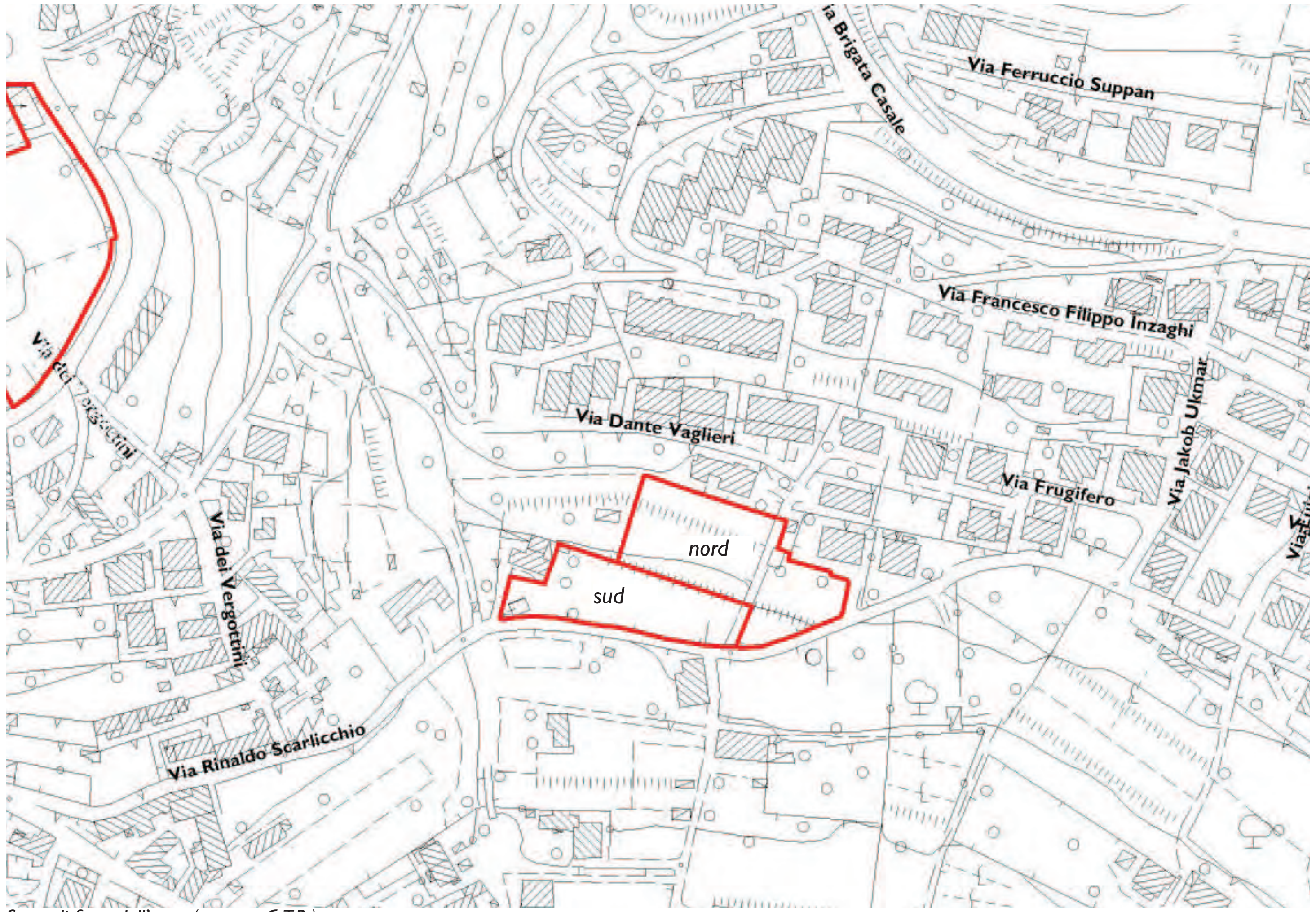
Viene riconosciuto un incremento del 5% sul Rc prefissato, nel caso in cui venga realizzata una superficie complessiva a "tetto verde" almeno pari al 50% dell'intera superficie coperta degli edifici.

4. Opere di urbanizzazione primaria

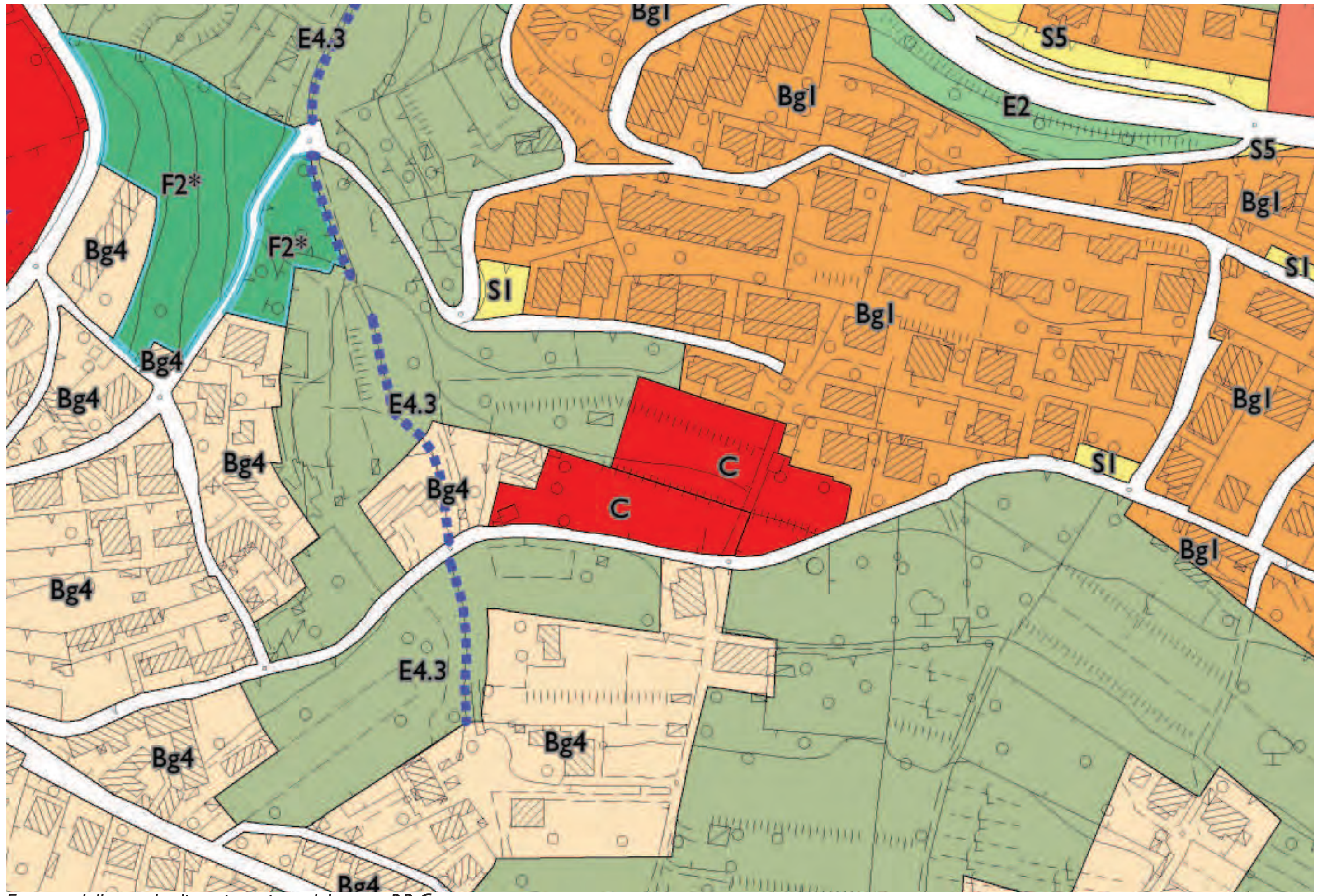
- In corrispondenza dell'ambito, realizzazione dell'allargamento e sistemazione della carreggiata di via Scarlicchio, in conformità al D.M. 5.11.2001 – Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.
- Realizzazione di parcheggi di relazione nella misura stabilita dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti, dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche (compresa l'illuminazione pubblica) e di eventuali isole ecologiche.

5. Tipologie edilizie

Edifici isolati o a schiera.



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)



Estratto della tavola di zonizzazione del nuovo P.R.G.

Zone C — Via Scarlicchio sud

<u>1. Descrizione</u>

L'ambito si colloca su un'area verde in leggera pendenza, attestata sulla via Scarlicchio in un tratto che presenta una sezione stradale alquanto ridotta.

<u>2. Elementi principali prescrittivi di progetto</u>

Il Piano attuativo deve prevedere il miglioramento del transito veicolare e pedonale sulla via Scarlicchio, attraverso l'allargamento della sezione stradale nel tratto in corrispondenza all'ambito (lato sud).
Gli accessi ai nuovi edifici dovranno essere realizzati evitando la costruzione di nuove strade che taglino perpendicolarmente le curve di livello, fatta salva la possibilità di allargare la strada privata già esistente ed interna all'ambito.
Dovrà essere salvaguardata la fontana esistente, anche mediante una sua diversa ricollocazione.
Eventuali muri di contenimento e recinzione dovranno essere realizzati in arenaria, in modo tale da restituire l'aspetto dei tradizionali muri locali, eventualmente recuperando e reimpiegando, per il rivestimento dei muri stessi, i materiali lapidei esistenti.

Misure di sostenibilità ambientale:

- I nuovi edifici dovranno sfruttare l'orientamento principale verso sud per massimizzare i guadagni solari passivi (con la possibilità di realizzare serre solari).
- I nuovi edifici devono essere realizzati con caratteristiche prestazionali corrispondenti alla classe energetica "A".
- Gli interventi devono conformarsi al principio di "invarianza idraulica", attraverso adeguati sistemi di drenaggio o la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche. Sono sempre ammessi la raccolta e il riciclo dell'acqua piovana per gli usi domestici compatibili e per l'irrigazione.
- Per migliorare le caratteristiche energetico-ambientali degli edifici, le coperture possono essere piane con tetto giardino ("tetto verde"), quale sistema di protezione passiva dall'irraggiamento solare, ai sensi della norma UNI 11273.

<u>3. Parametri urbanistici prescrittivi</u>

St 1.860 mq
It max 1,00 mc/mq

E' riconosciuta la possibilità di utilizzo sull'ambito di crediti edilizi maturati su altre aree, fino alla concorrenza della soglia massima di:

It max 1,50 mc/mq.
Rc max 35%
H max 7,50 ml

Viene riconosciuto un incremento del 5% sul Rc prefissato, nel caso in cui venga realizzata una superficie complessiva a "tetto verde" almeno pari al 50% dell'intera superficie coperta degli edifici.

<u>4. Opere di urbanizzazione primaria</u>

- In corrispondenza dell'ambito, realizzazione dell'allargamento e sistemazione della carreggiata di via Scarlicchio, in conformità al D.M. 5.11.2001 – Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade.
- Realizzazione di parcheggi di relazione nella misura stabilita dall'art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- Se necessario a giudizio degli uffici ed enti competenti, dovrà essere realizzato l'adeguamento e/o la realizzazione delle reti tecnologiche (compresa l'illuminazione pubblica) e di eventuali isole ecologiche.

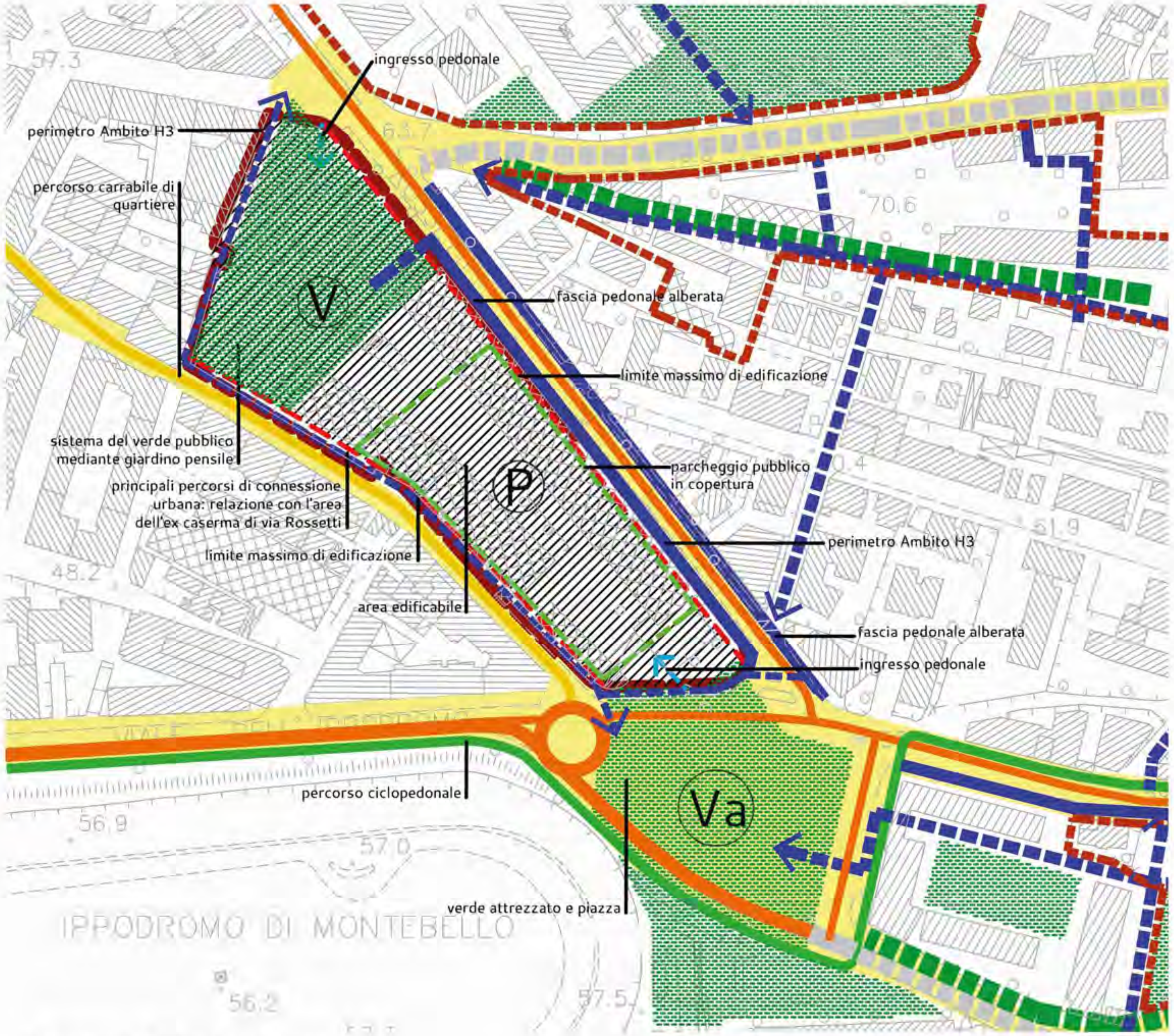
<u>5. Tipologie edilizie</u>

Edifici isolati o a schiera.

Zone H2: “nuova area commerciale di interesse comunale e comprensoriale”

Legenda dei principali elementi contenuti negli elaborati grafici delle pagine successive

- perimetro area
- individuazione di ambiti specifici
- edifici di pregio o di interesse da mantenere
- aree edificabili
- aree di maggiore concentrazione e altezza dell'edificato
- allineamenti vincolanti e limiti alla nuova edificazione
- ambiti dei "centri di quartiere" e dei servizi
- percorsi privilegiati dei "centri di quartiere"
- aree a verde pubblico e/o aperte al pubblico
- "corridoi ecologici", continuità ambientali
- principali connessioni pedonali
- "fasce" pedonali alberate
- strade di penetrazione urbana
- principali strade di distribuzione urbana
- percorsi ciclabili
- potenziali linee del trasporto pubblico su ferro (tram) e relative fermate



Planimetria dell'ambito H2 e dell'intorno



SVILUPPO LIMITE SU VIA ROSSETTI QUOTA 0.00 riferita ad ingresso Ex Fiera esistente su Piazzale De Gasperi

1. Descrizione

L'area della ex Fiera costituisce una zona importante per la qualificazione dell'intero quartiere e per la realizzazione di un polo commerciale, di svago e di ritrovo che restituisce all'ambito una nuova centralità urbana.

2. Obiettivi

Il progetto di riqualificazione dell'area Ex Fiera, attraverso la creazione di un unico polo commerciale/ricreativo, prevede di perseguire i seguenti obbiettivi:
- la riorganizzazione degli spazi ad uso collettivo, mediante l'implementazione dei filari ecologici e la loro connessione con le nuove aree verdi pensili;
- il rafforzamento della connessione tra area Ex fiera e Piazzale De Gasperi con un sistema di percorsi pedonali;
- la realizzazione di parcheggi sia in copertura che interrati;
- la riqualificazione viabilistica generale e del Piazzale De Gasperi;

3. Elementi principali prescrittivi di progetto

a) La costituzione di una nuova centralità alla scala urbana e del quartiere dovrà essere assicurata dalla realizzazione di adeguati spazi verdi e aperti al pubblico ed un nuovo parco urbano in Piazzale De Gasperi.
b) Sul lato ovest dell'area dovrà essere prevista una connessione pedonale tra via Settefontane e l'intersezione tra via Rossetti e via Revoltella.
c) Definizione di un fronte urbano su via Settefontane, con annessa realizzazione di un nuovo percorso pedonale.
d) Realizzazione di una doppia corsia in via Rossetti nel tratto fra l'intersezione con via Revoltella e piazzale De Gasperi con un arretramento del fronte edificato di 5 m dall'attuale confine edificabile. Si prescrive l'uso di materiali ecologoci e asfalti fonoassorbenti.
e) La realizzazione del nuovo edificio e la riqualificazione degli spazi aperti dovranno rispettare elevati standard ambientali e alte prestazioni energetiche (classe A o B), utilizzando tutte le tecnologie in grado di rendere il manufatto edilizio il più possibile "energeticamente autosufficiente", di permettere il risparmio sui costi di gestione, di rispettare il principio di "invarianza idraulica" (attraverso la raccolta e il riciclo delle acque meteoriche).
f) Si prescrive che in sede di Piano Attuativo dovrà essere redatto progetto coerente del Verde
g) In sede di pianificazione attuativa dovrà essere previsto uno studio acustico-previsionale
h) I criteri di indirizzo tipologico architettonico dovranno essere improntati in un unico organismo edilizio con volumetrie fluide e dinamiche di basso impatto, con materiali innovativi quali cemento fotocatalitico , materiali atossici e di riciclo secondo i concetti dello Sviluppo Sostenibile, l'isolamento termico ed acustico dovrà avere caratteristiche di traspirabilità e igroscopicità, e il tutto dovrà essere integrato con il progetto del verde pensile.

4. Parametri quantitativi prescrittivi

Rc: max 75% secondo la sagoma limite di sviluppo indicata dalla scheda progetto
H max 16,50 m; 27,00 m sul 30% della Sc
Rp min di Sf 10%
Df min 10,00 ml
DA min 50 alberi/ha di sf
DAR min 60 arbusti/ha di sf
Verde Pubblico (anche pensile) min 20% di Sf

I Parcheggi devono essere reperiti per le destinazioni d'uso previste secondo le quantità stabilite al successivo art. 103. Gli Standard sono definiti nell'Allegato Bbis della L.R. 29/2005 sia in riferimento alla superficie di vendita (200%) per le attività commerciali al dettaglio, sia per quei servizi diversi da quelli esclusivamente commerciali (100% della superfice utile).
Deve essere previsto un aumento dei parcheggi pubblici o di uso pubblico per 150 posti auto (ulteriori rispetto ai parcheggi propri previsti per l'intervento).Si prescrive che i parcheggi pubblici, intesi come "parcheggi di attestamento", devono essere accessibili dall'esterno indipendentemente dalle attività derivate dalle destinazioni d'uso ammesse

Opere di urbanizzazione:

Le opere di urbanizzazione devono essere concordate in fase di redazione degli strumenti attuativi. In tale fase deve essere verificato l'impatto delle trasformazioni previste sulla viabilità e sulle reti tecnologiche, con particolare riferimento alla Via Rossetti, prevedendone un adeguato allargamento finalizzato alla realizzazione di un doppio senso di marcia nel tratto compreso tra piazzale De Gasperi e Via Revoltella e tutte le trasformazioni necessarie per rendere più fluido il traffico nell'area di influenza (dagli assi Rossetti/Piccardi a piazzale De Gasperi, da via Revoltella a piazza Foraggi).
Dovranno essere realizzati due innesti separati, per le merci e per la clientela, indicativamente su via Settefontane e sul tratto piazzale De Gasperi/via Revoltella. La nuova disciplina circolatoria prevista per via Rossetti e v.le dell'Ippodromo, nonché per p.le De Gasperi, impone che risultino del tutto impediti gli attraversamenti di corsia e le svolte a sinistra; il sistema circolatorio adottato è impostato su immissioni e diversioni in destra, essendo le svolte a sinistra sostituite da inversioni di marcia in corrispondenza delle nuove rotatorie introdotte. Devono inoltre essere realizzate le relative opere di adeguamento, includendo la riqualificazione di Piazzale De Gasperi (anche con la previsione di un nuovo spazio pubblico con la riorganizzazione complessiva del piazzale) che sarà permeabile al 100%, i percorsi pedonali, gli spazi sosta, le aree verdi e di arredo urbano con aree giochi per bambini (con la realizzazione di un adeguato giardino pubblico pensile nelle aree interne al comprensorio). Si prescrive che l'avviamento degli esercizi commerciali sia subordinato alla previa esecuzione di tutte le opere e le misure viabilistiche, comprese quelle di carattere gestionale-regolamentare.

5. Modalità di attuazione

Piano urbanistico attuativo.

6. Destinazioni d'uso ammesse

Prevalente:
- Commerciale al dettaglio
Complementari:
- Servizi e attrezzature collettive
- Direzionale
- Artigianale
- Alberghiera
- Parcheggi ed autorimesse.

La sostenibilità dell'intervento è ammessa nei limiti degli incrementi dei flussi di traffico previsti dallo studio di impatto sulla viabilità di cui alla Variante n. 3 al Piano di settore del commercio. Le destinazioni d'uso: Direzionale; Servizi e attrezzature collettive; Artigianale; Alberghiera e Parcheggi e autorimesse, non riconducibili al Centro commerciale, potranno essere ammesse nella Zona H2 solo a seguito di una nuova verifica di sostenibilità dell'impatto viabilistico, che escluda incrementi dei volumi di traffico

Ambiti di Riqualificazione urbana 2 - “Centri di Quartiere”

Descrizione

I "Centri di Quartiere" sono ambiti individuati a partire dalla consistente presenza di servizi e attrezzature (edifici e spazi aperti) in alcuni rioni e borghi della città.
I Centri di Quartieri contengono aree ed attrezzature (sia che costituiscano standard urbanistici o meno), di proprietà e interesse pubblico o di uso pubblico.
Il riconoscimento dei Centri di Quartiere, il loro miglioramento e valorizzazione attraverso azioni di riqualificazione, connessione e adeguamento, contribuiscono ad attuare l'immagine di Trieste come una città policentrica.
L'individuazione dei Centri di Quartiere costituisce inoltre la base per orientare, programmare e attuare progetti in larga parte di opere pubbliche.
Le schede che seguono hanno lo scopo di meglio illustrare le prescrizioni contenute nelle tavole di zonizzazione e nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Obiettivi

I Centri di Quartiere sono localizzati in contesti diversi (per condizioni orografiche e collocazione rispetto ad altri luoghi notevoli della città) e sono connotati da differenti gradi di articolazione (alcuni sono molto estesi e comprendono più servizi, altri sono circoscritti e costituiscono quasi esclusivamente di spazi aperti).
Obiettivo comune è la riqualificazione di spazi e percorsi di uso pubblico, strade commerciali e sistemi di attrezzature.
In generale, gli interventi consistono nel connettere, implementare e consolidare le centralità esistenti; nel prevedere l'inserimento di spazi per il "privato sociale" e per attività di interesse collettivo; nel completare con ulteriori servizi le aree che ne sono sprovviste o carenti.
Tutte le operazioni sopra descritte andranno attuate preferibilmente attraverso una programmazione generale e unitaria degli interventi relativi a:
- ristrutturazione della viabilità, ridisegno dei percorsi pedonali, ciclabili, veicolari e del trasporto pubblico;
- riqualificazione e realizzazione di aree verdi di uso pubblico;
- realizzazione di aree di parcheggio;
- sistemazione dell'arredo urbano,
- valorizzazione degli elementi naturali e dei corridoi ecologici.

Articolazione

Il Piano riconosce i seguenti Centri di Quartiere:
<u>Centri di Quartiere nella città di Trieste:</u>
- Roiano-Gretta;
- via Giulia, viale Raffaello Sanzio, S.Giovanni;
- Ospedale Maggiore, via Sette Fontane;
- ex Fiera, via Rossetti, via Revoltella, via Cumano;
- S. Giacomo;
- Strada di Fiume, via delle Campanelle;
- S. Luigi – Chiadino;
- via Baiamonti;
- Servola;
- via Valmaura;
- Giarizzole, S.Anna, S. Maria Maddalena Inferiore;
- Borgo s. Sergio

<u>Centri di quartiere nei borghi dell'altopiano carsico:</u>
- Santa Croce;
- Prosecco;
- Opicina;
- Trebiciano;
- Padriciano;
- Basovizza.

Indirizzi per gli interventi

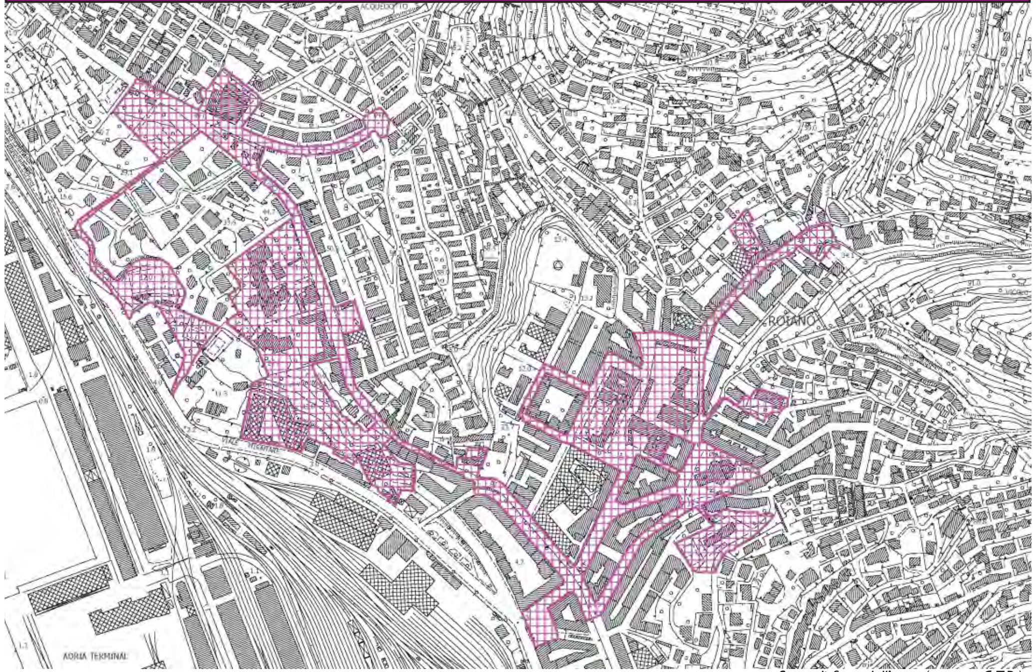
Gli interventi di trasformazione, esclusi quelli di manutenzione, potranno essere inseriti all'interno di un programma generale, anche schematico e/o suddiviso in lotti di attuazione, riferito all'intero ambito o sub-ambito (piano attuativo, piano guida, studio di fattibilità, ecc.), che integri funzionalmente in un disegno unitario le connessioni, gli spazi verdi, gli spazi urbani pubblici e di uso pubblico, il sistema della mobilità e della sosta veicolare. In particolare e nello specifico, per l'ambito "Ex Fiera, via Rossetti, via Revoltella, via Cumano" è stato individuato un sub-ambito, perimetrato in rosso negli elaborati grafici seguenti, per il quale la progettazione è prevista anche limitatamente alla sola sua area di sub-perimetrazione.

Sono ammessi interventi finalizzati a:

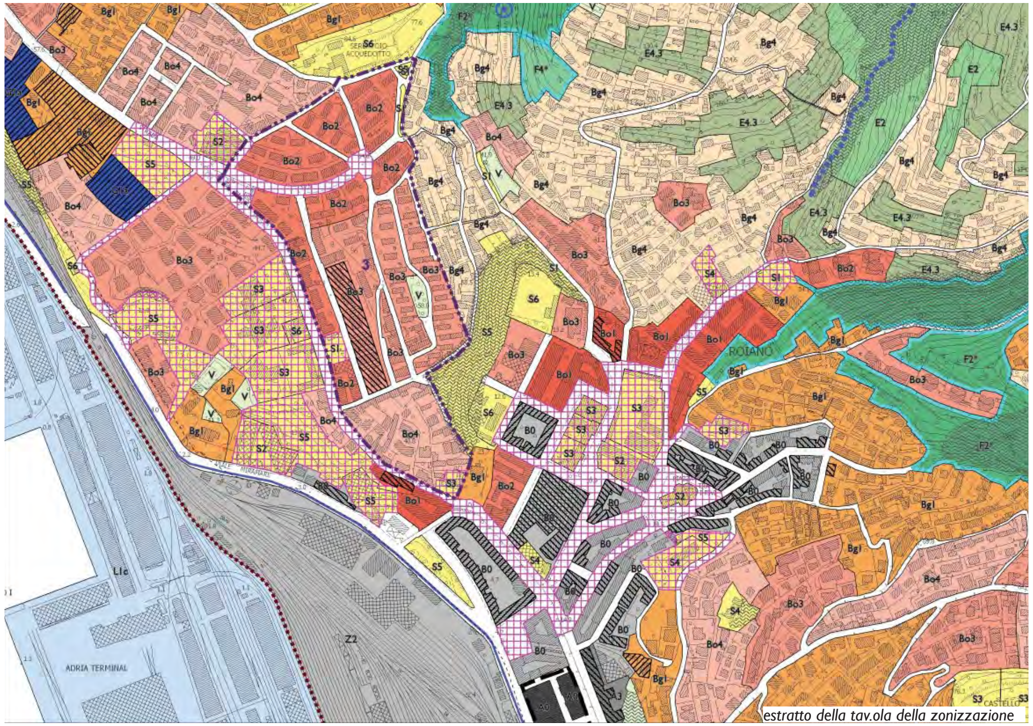
1.rendere percepibile l'attraversamento di un "Centro di Quartiere", attraverso l'uso di elementi di arredo urbano e pavimentazioni differenziate per le aree destinate ai pedoni e per quelle destinate ai veicoli;
2. ottenere il riconoscimento e la massima fruibilità di luoghi notevoli del quartiere, come piazze, tratti di strada su cui insistono attività commerciali al dettaglio, attraversamenti ciclo-pedonali principali, spazi urbani di connessione tra attrezzature collettive contermini;
3. adottare idonei dispositivi di moderazione del traffico al fine di aumentare la sicurezza;
4. articolare la gamma degli usi di edifici e spazi aperti, anche favorendo il riuso di spazi ed edifici per servizi preferibilmente legati alla persona e al sociale.

In particolare, per quanto attiene alla rete viaria esistente, in riferimento a tracciati che non siano stati classificati dal vigente Piano Generale del Traffico Urbano come "viabilità principale", e comunque nel rispetto delle disposizioni contenute nelle vigenti normative (Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione, D.M. 5.11.2001, D.M. 19.4.2006, ecc.), tutti gli interventi devono tendere al miglioramento della fruibilità ciclo-pedonale, della sicurezza, della circolazione e delle valenze ambientali degli elementi infrastrutturali. Nello specifico:
- per le strade di attraversamento dei Centri di Quartiere e per le strade residenziali limitrofe, che attualmente presentino criticità legate al traffico e risultino di scarsa fruibilità per la mancanza di percorsi pedonali e ciclabili idonei, potranno essere individuate modalità per la riorganizzazione del traffico veicolare, ciclabile e pedonale e dell'assetto geometrico/funzionale della piattaforma stradale e dei marciapiedi (ad esempio zone 30, restringimenti, cambi di pavimentazione e di sezione, parcheggi utilizzabili anche per altre funzioni, ecc.);
- l'ingresso ai tratti stradali interni agli ambiti abitati dovrà essere adeguatamente segnalato, al fine di raggiungere l'obiettivo di aumentare la sicurezza dei pedoni e la qualità degli spazi aperti pubblici, attraverso la ri-sagomatura della sede stradale (in modo tale da creare una flessione del percorso), o altri accorgimenti fisici e ottici;
- dovranno essere realizzate nuove aree di parcheggio e dovrà essere aumentato il numero di posti auto ai margini delle aree comprese nei Centri di Quartiere e a essi limitrofe.

Roiano-Gretta

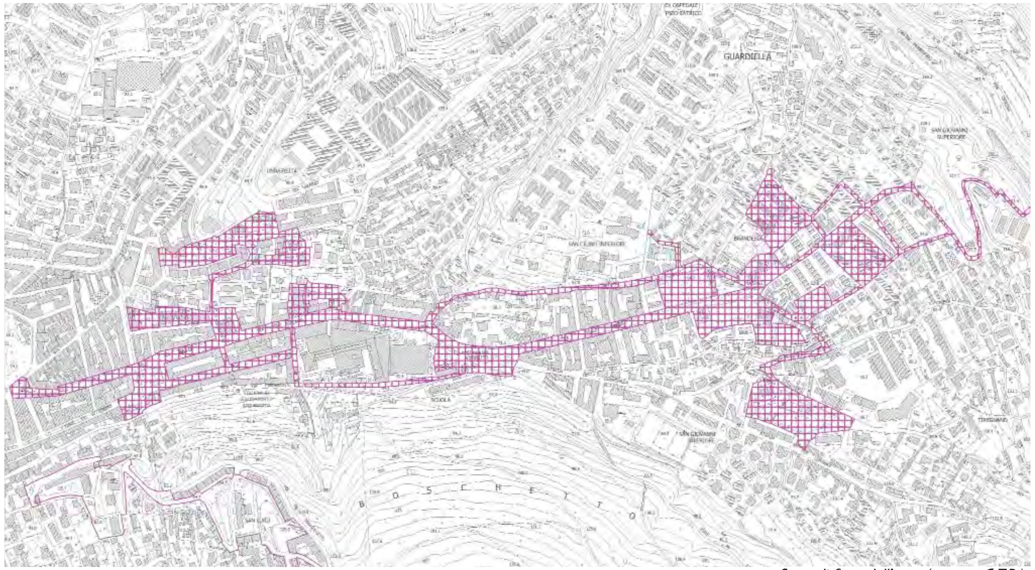


Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)

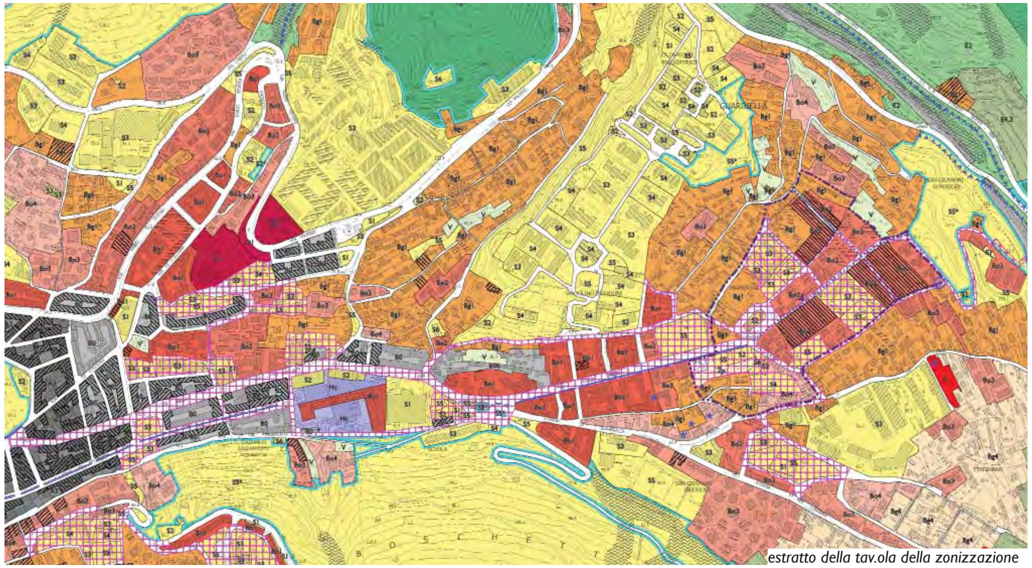


estratto della tav.ola della zonizzazione

Via Giulia-viale Raffaello Sanzio-S. Giovanni

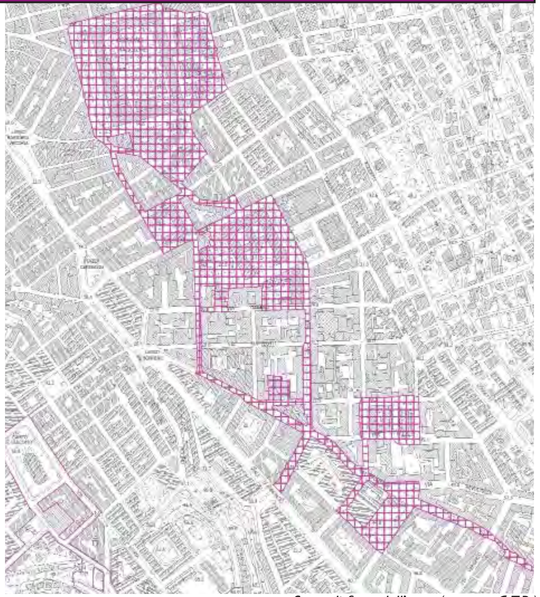


Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)

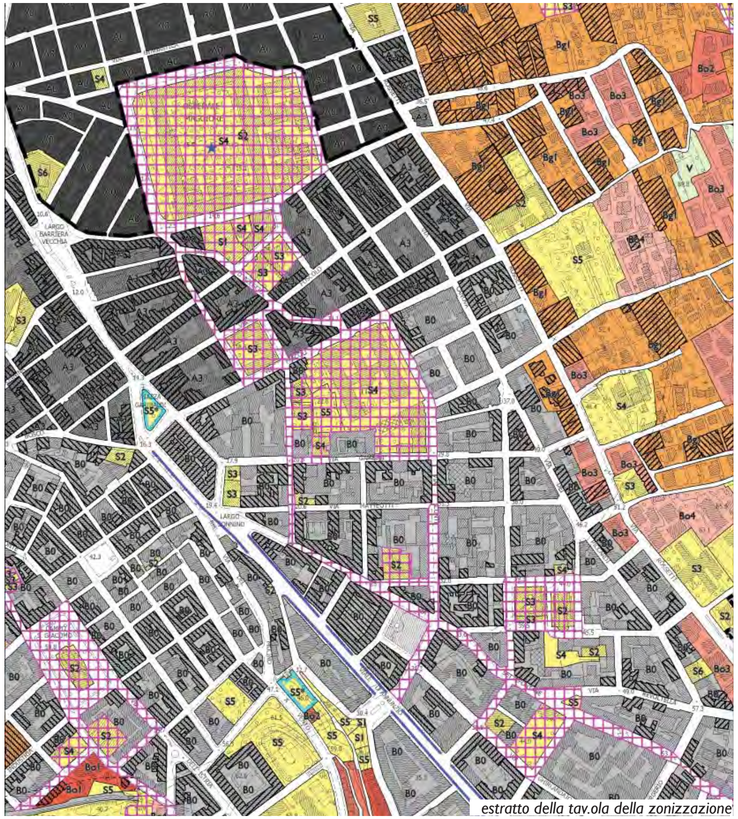


estratto della tav.ola della zonizzazione

Ospedale Maggiore - via Sette Fontane

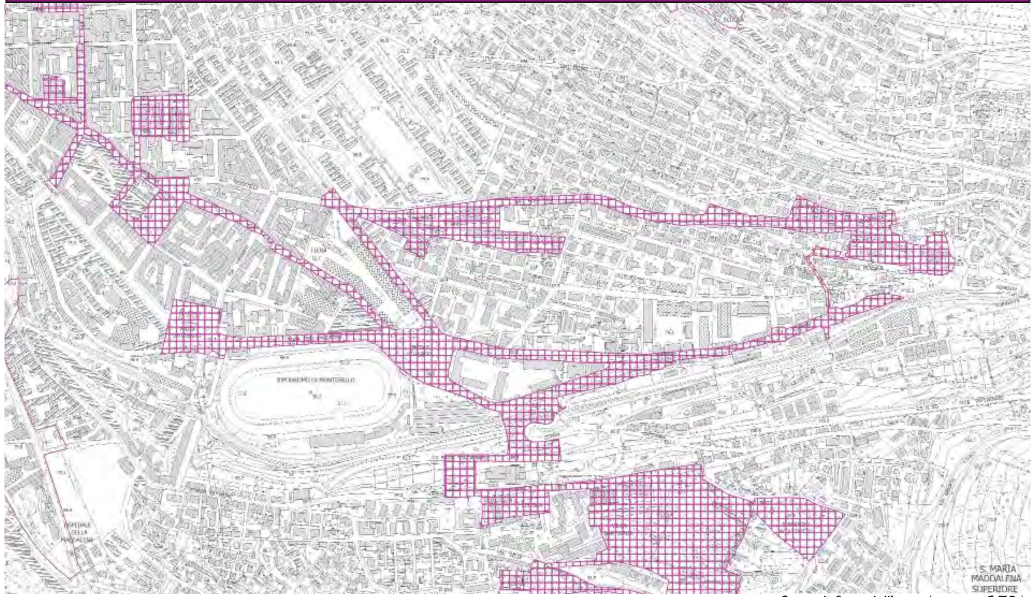


Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)

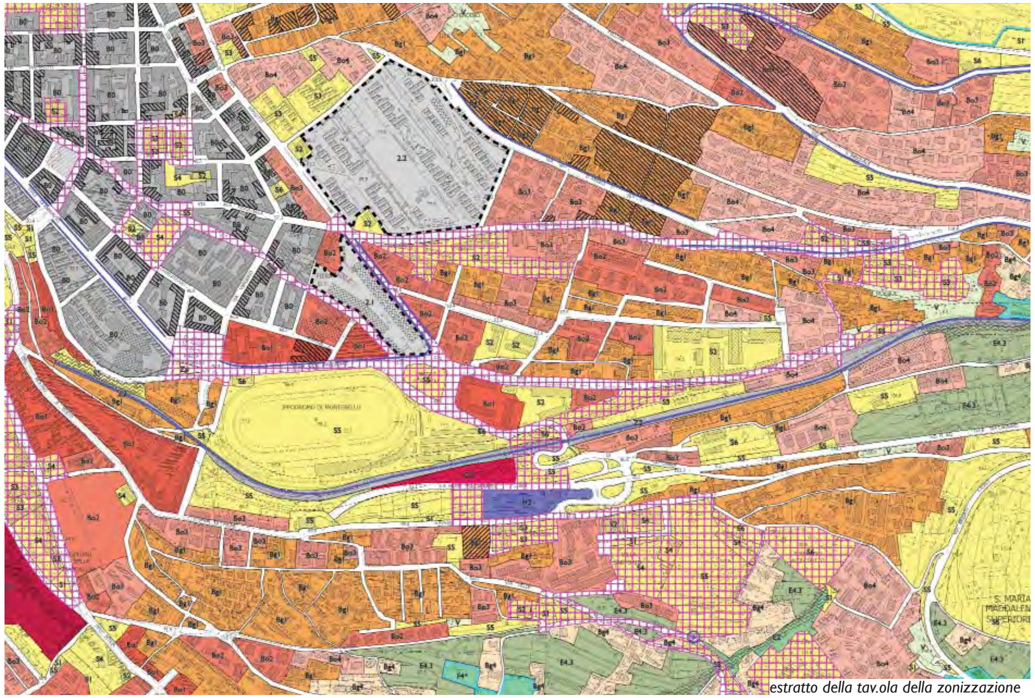


estratto della tav.ola della zonizzazione

Ex Fiera, via Rossetti, via Revoltella, via Cumano

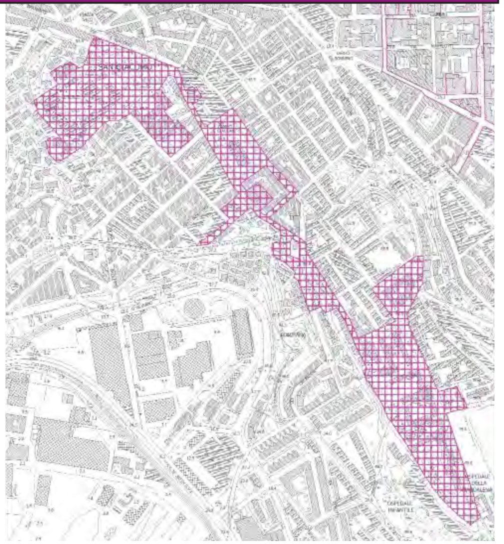


Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)

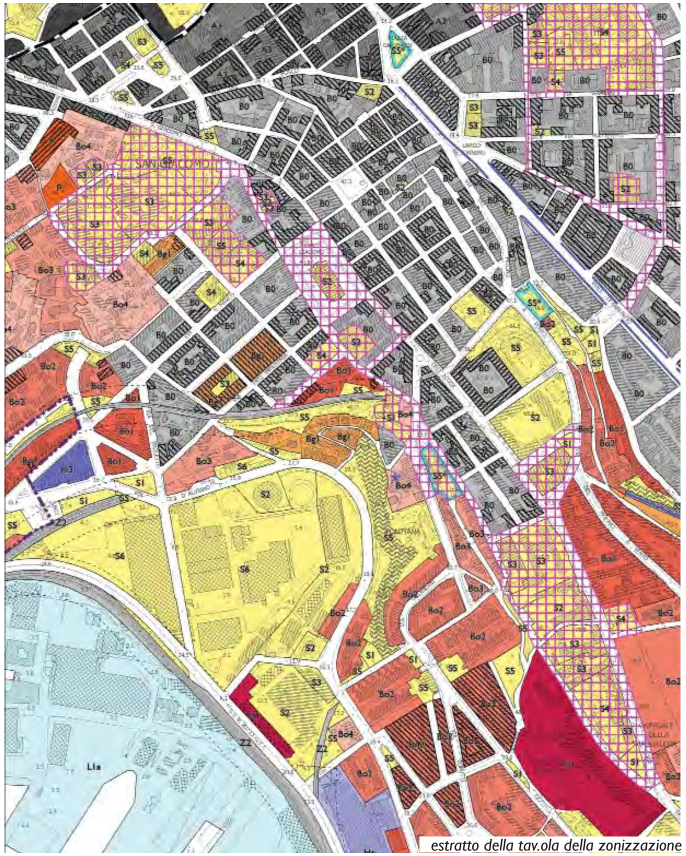


estratto della tav.ola della zonizzazione

S. Giacomo

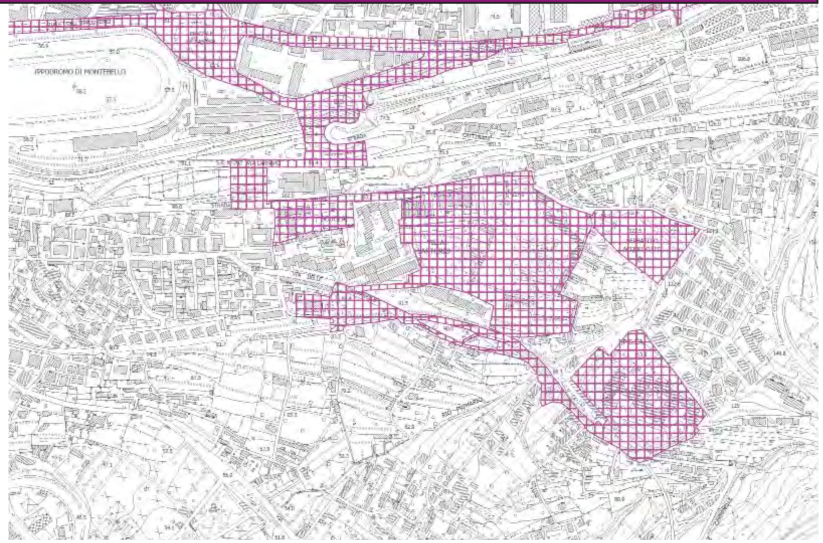


Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)

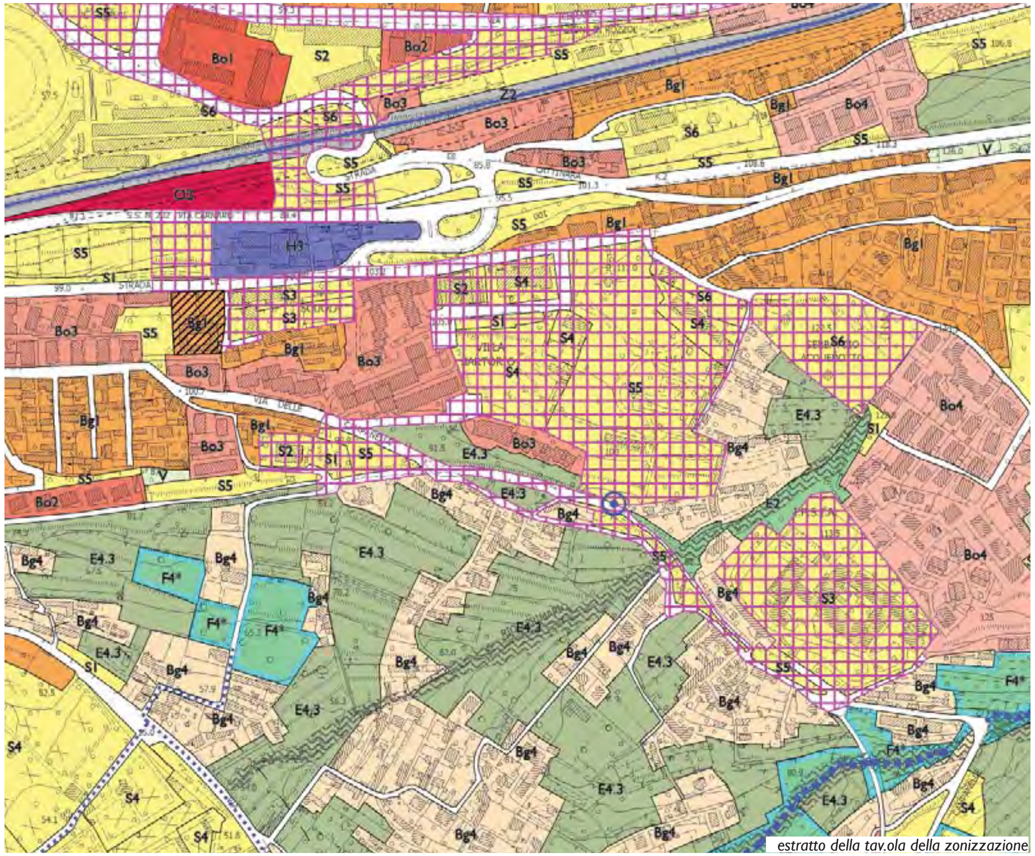


estratto della tav.ola della zonizzazione

Strada di Fiume, via delle Campanelle

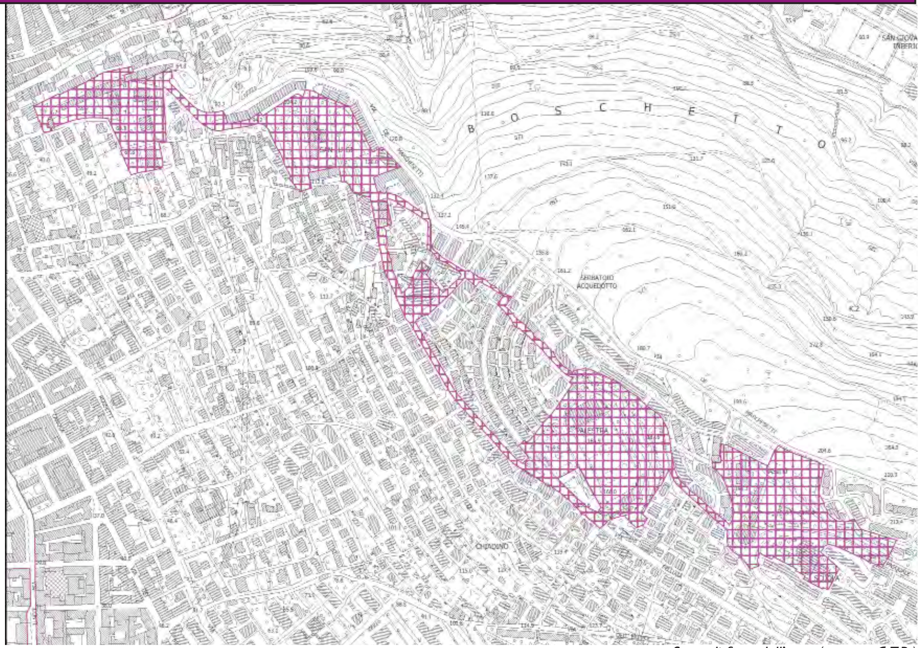


Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)

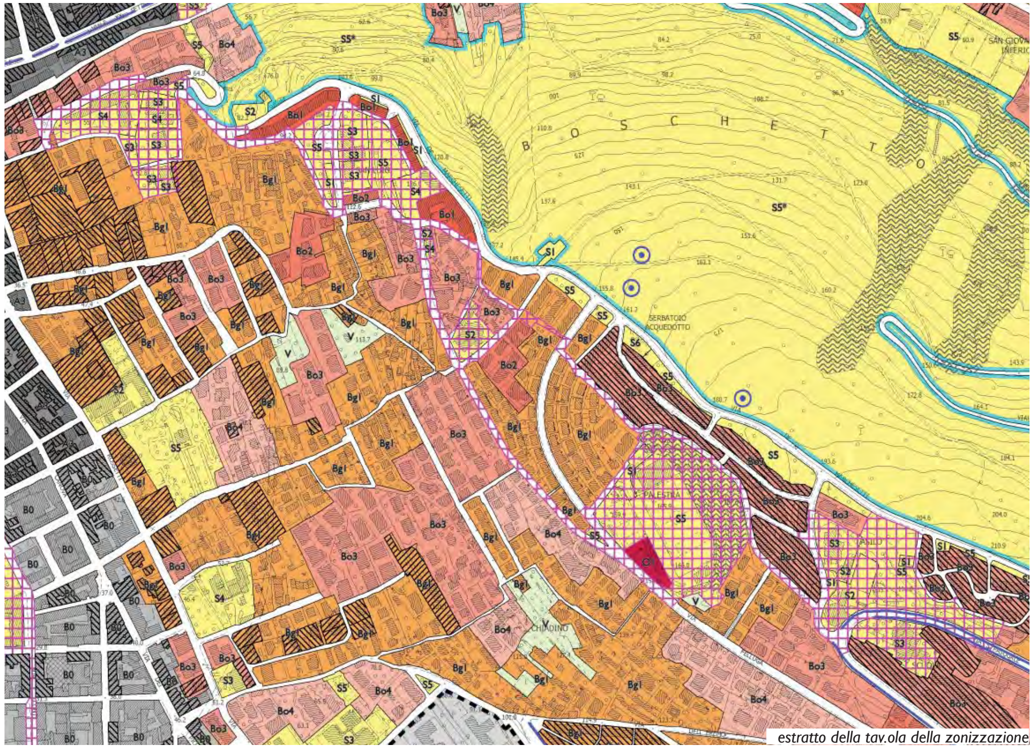


estratto della tav.ola della zonizzazione

S. Luigi - Chiadino

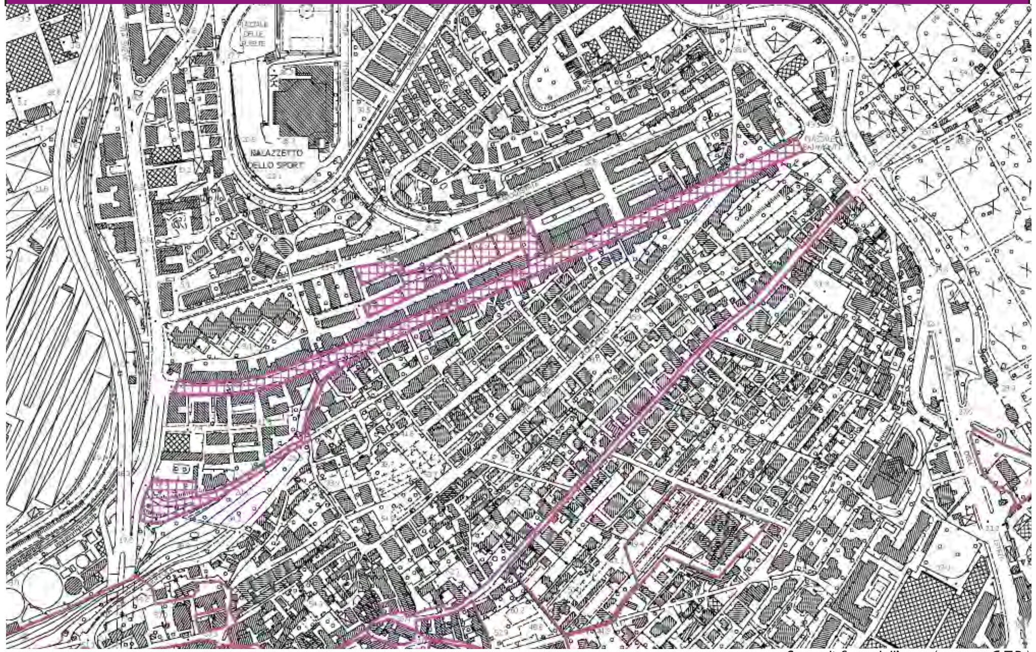


Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)

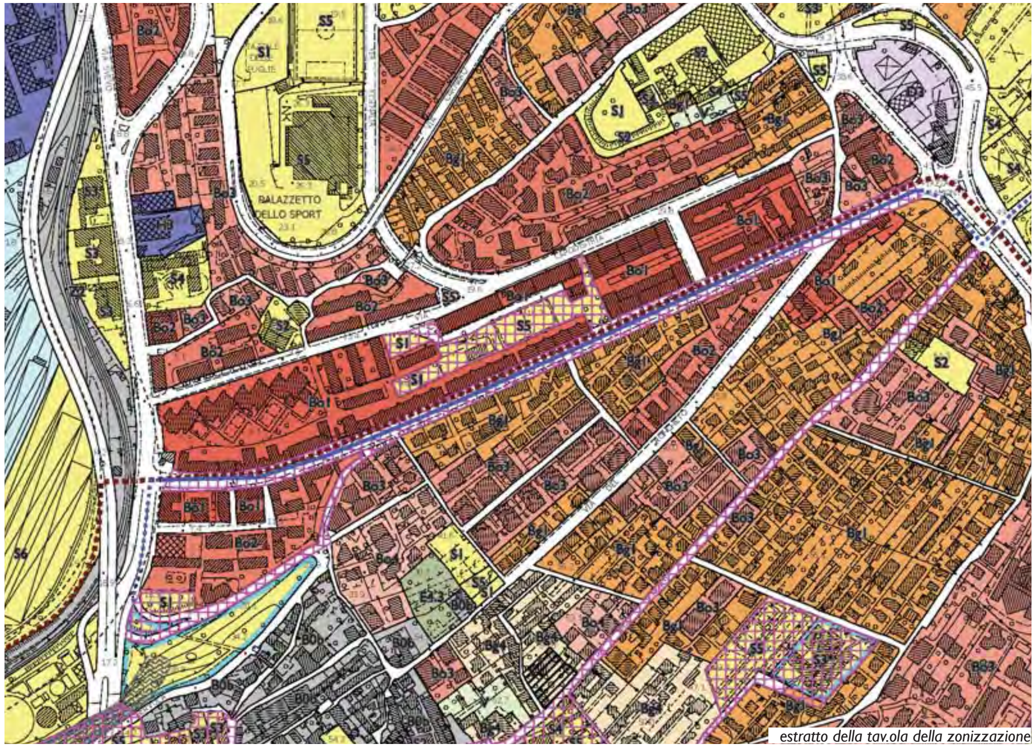


estratto della tav.ola della zonizzazione

Via Baiamonti

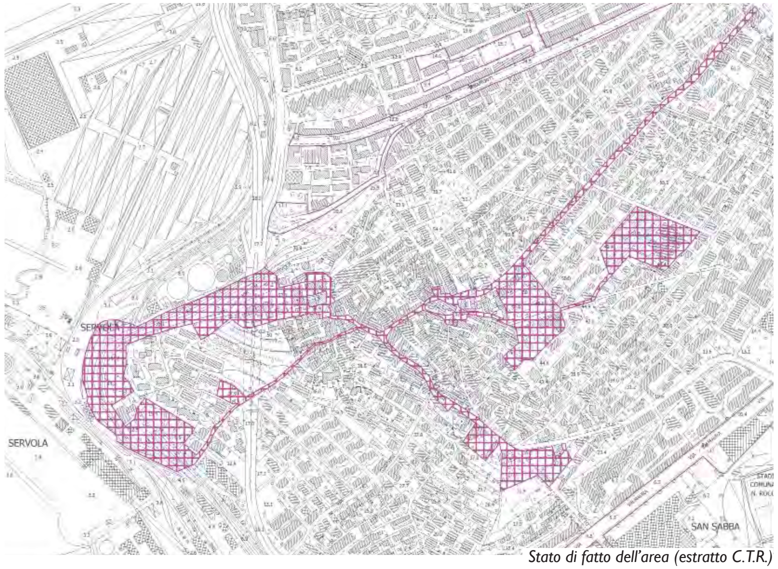


Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)

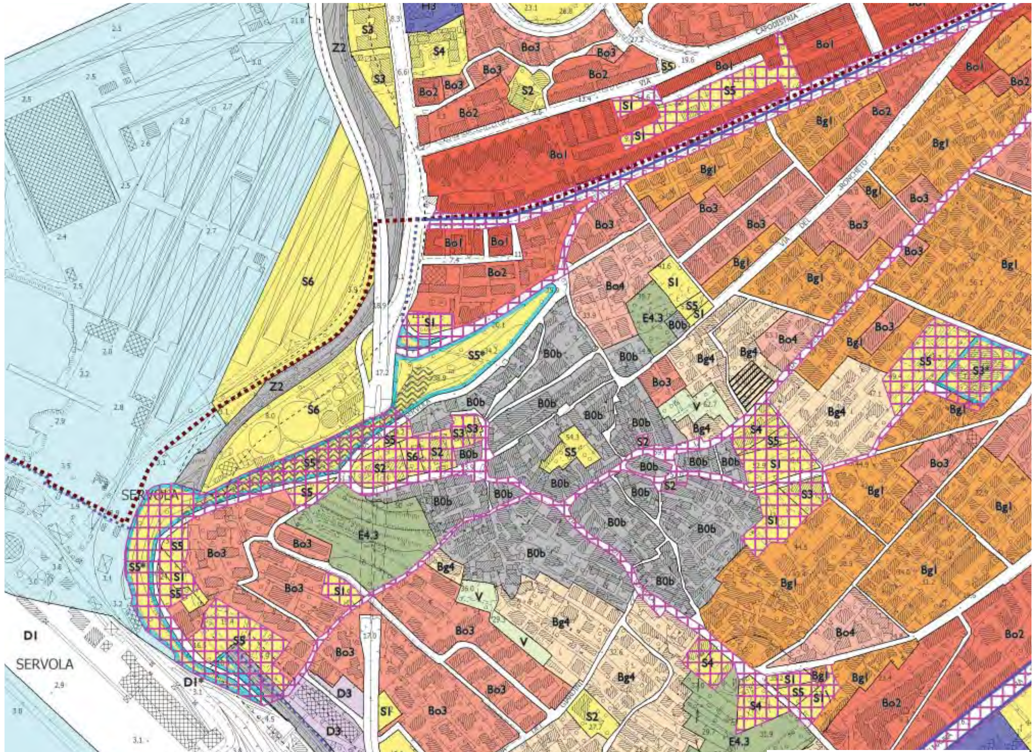


estratto della tav.ola della zonizzazione

Servola

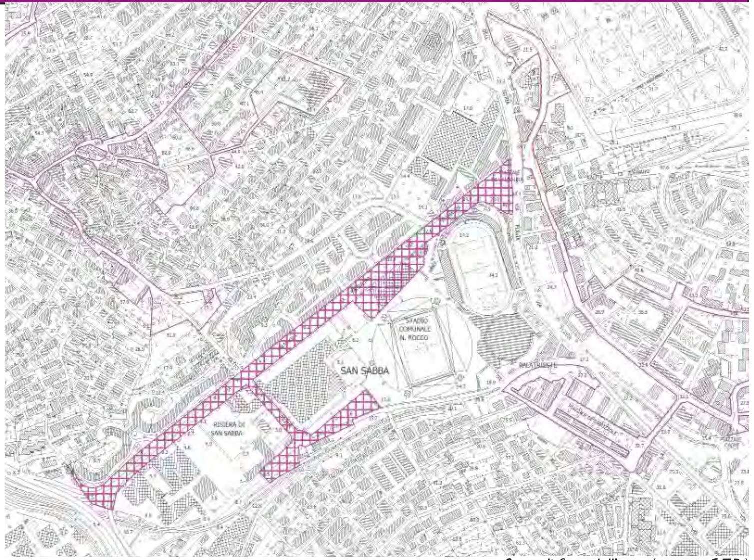


Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)

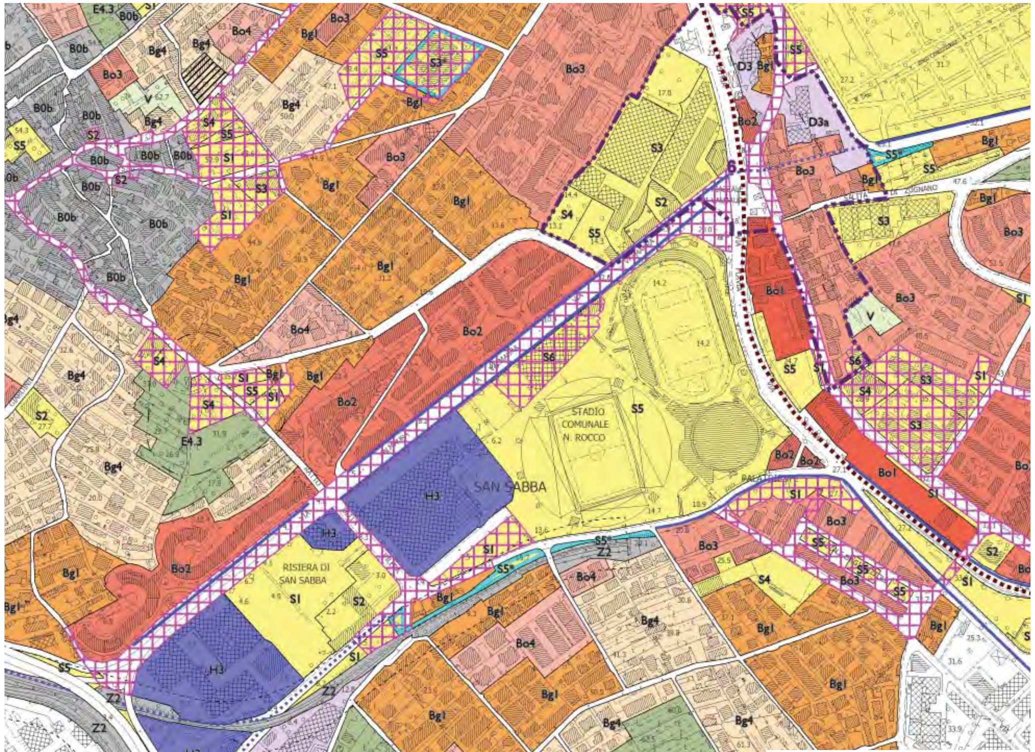


estratto della tav.ola della zonizzazione

Centro di Quartiere di via Valmaura

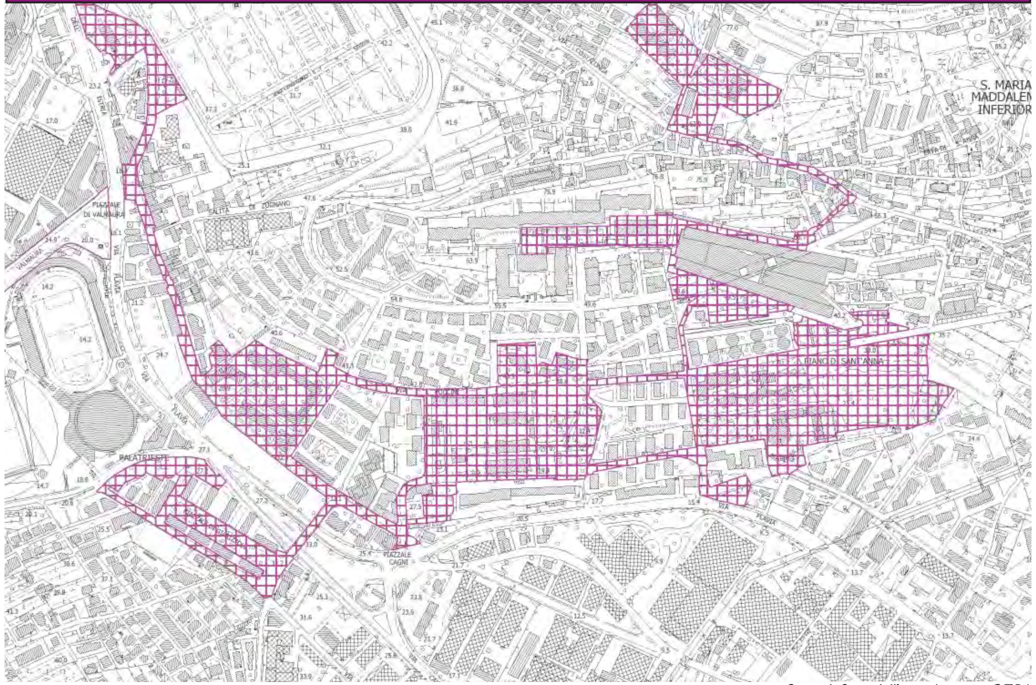


Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)

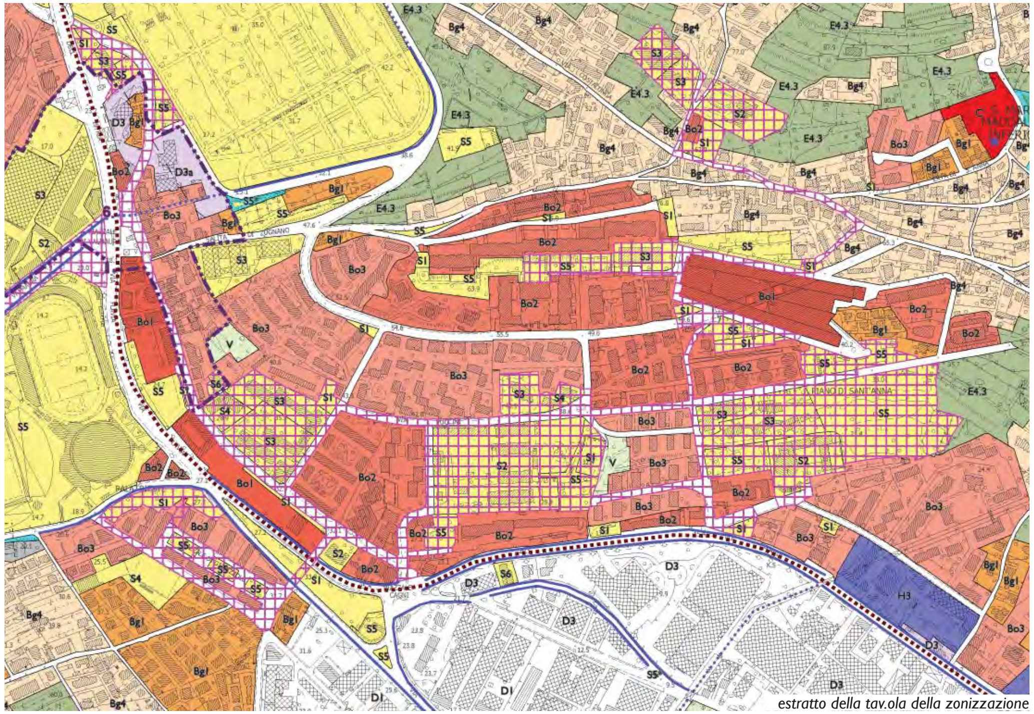


estratto della tav.ola della zonizzazione

Giarizzole, S. Anna, S. Maria Maddalena Inferiore

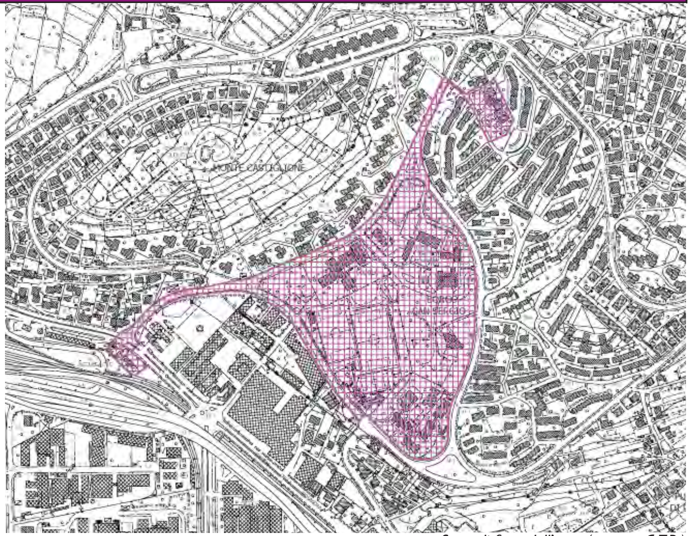


Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)

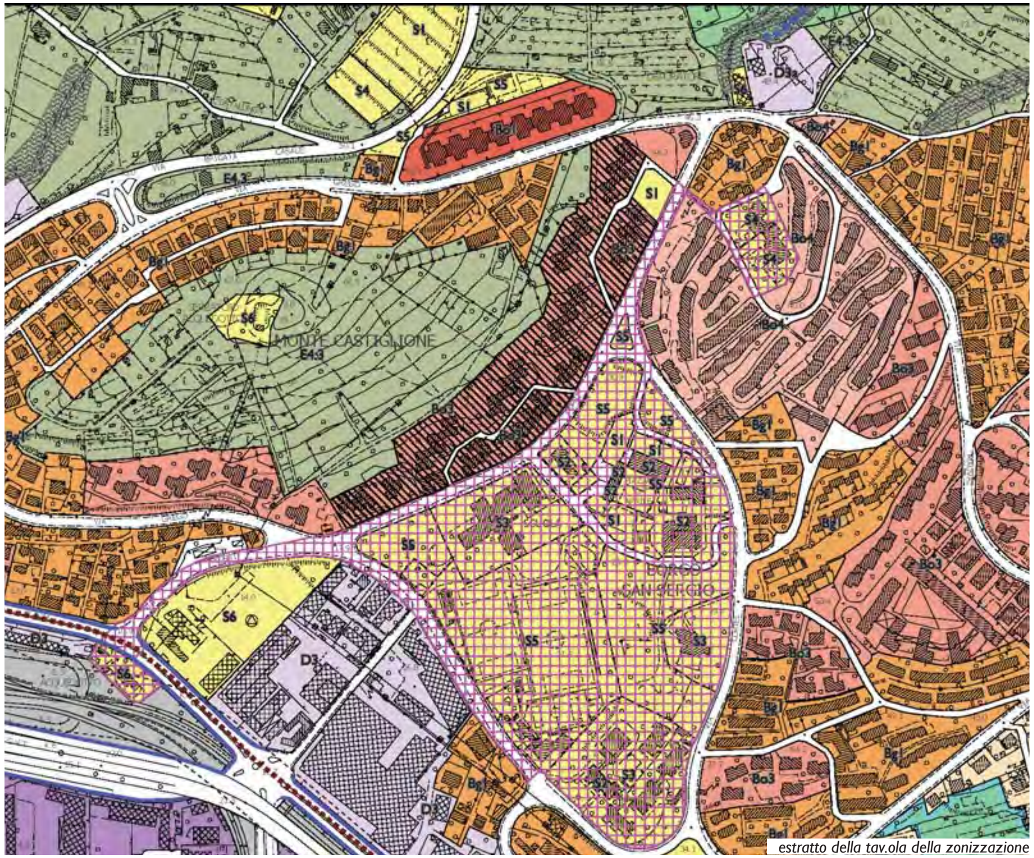


estratto della tav.ola della zonizzazione

Borgo S. Sergio

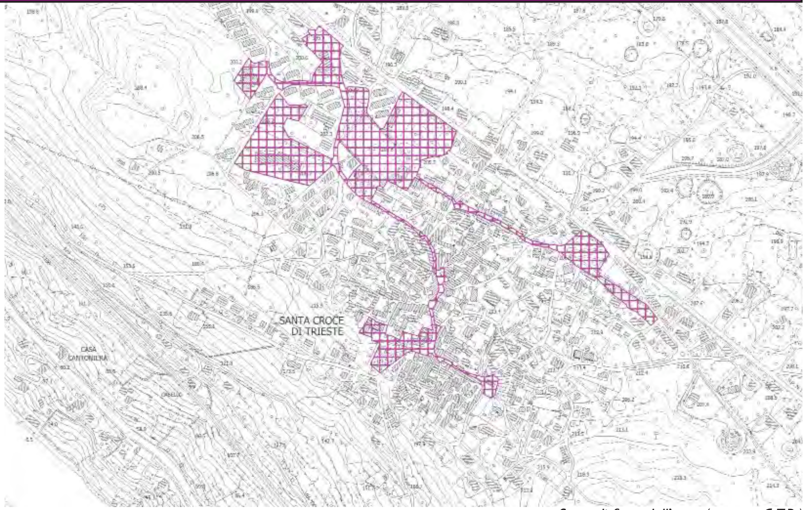


Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)

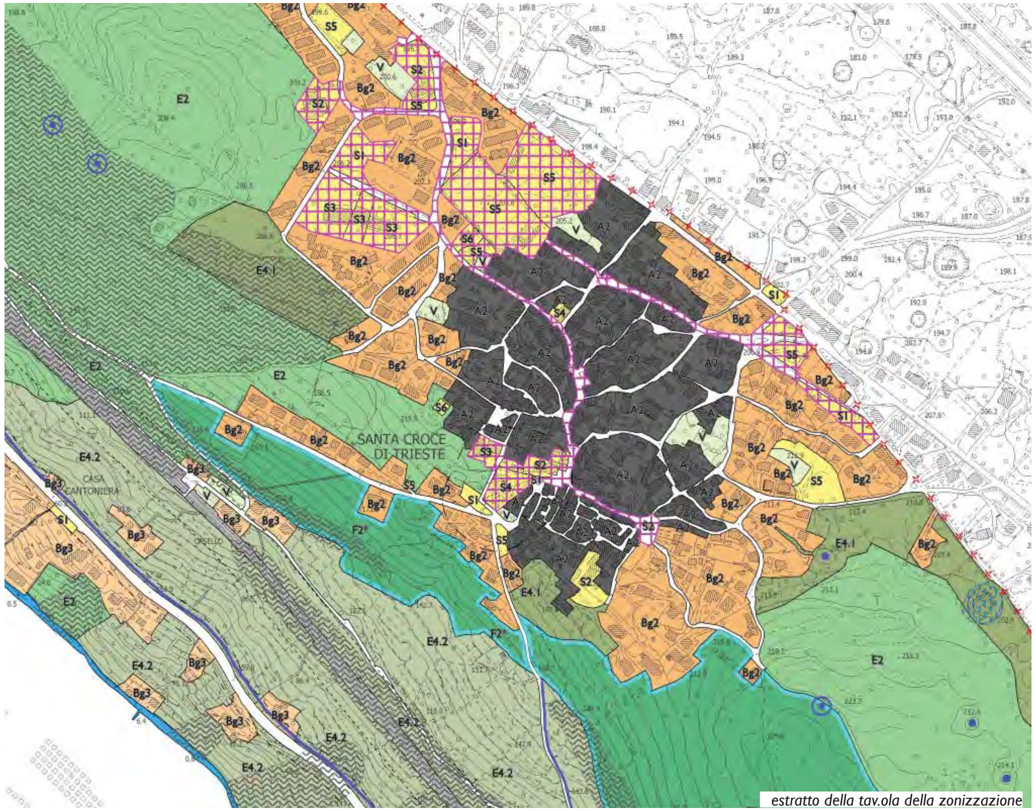


estratto della tav.ola della zonizzazione

S. Croce

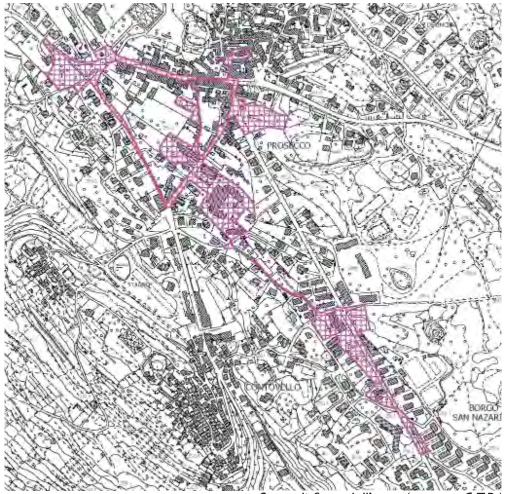


Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)

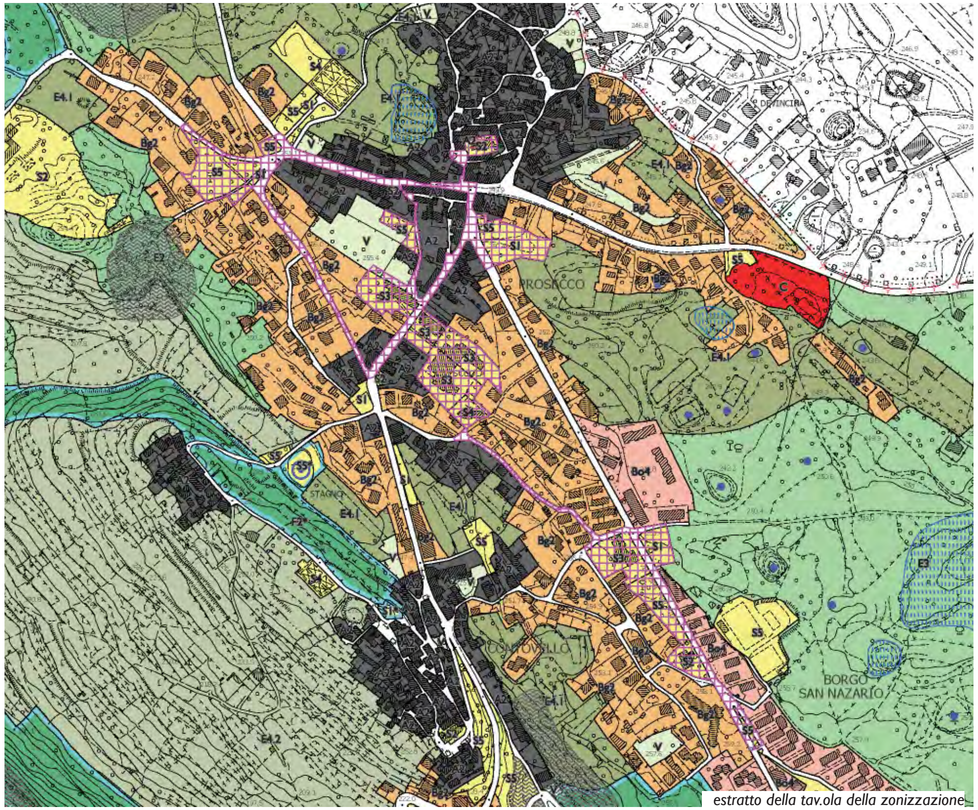


estratto della tav.ola della zonizzazione

Prosecco

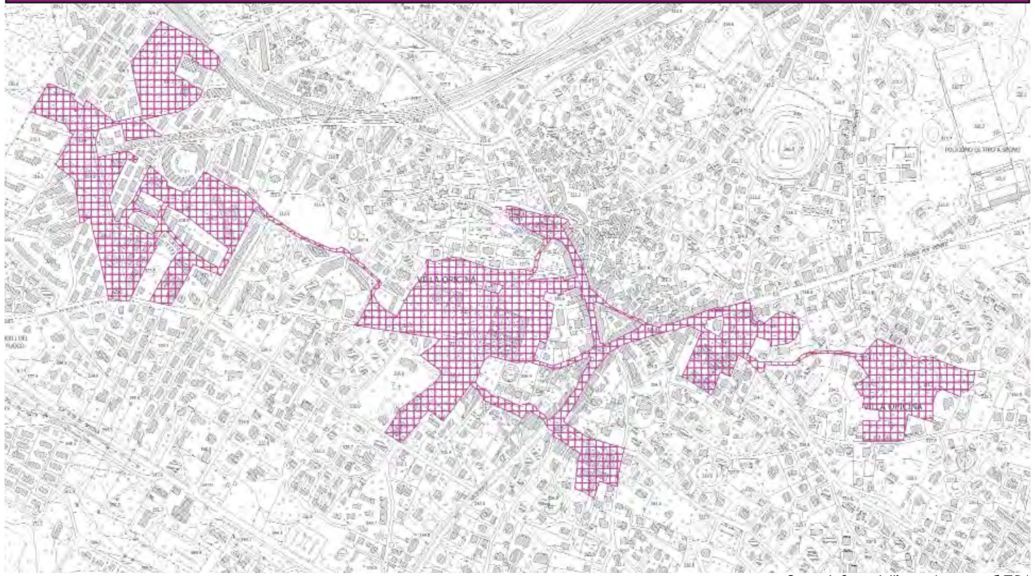


Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)

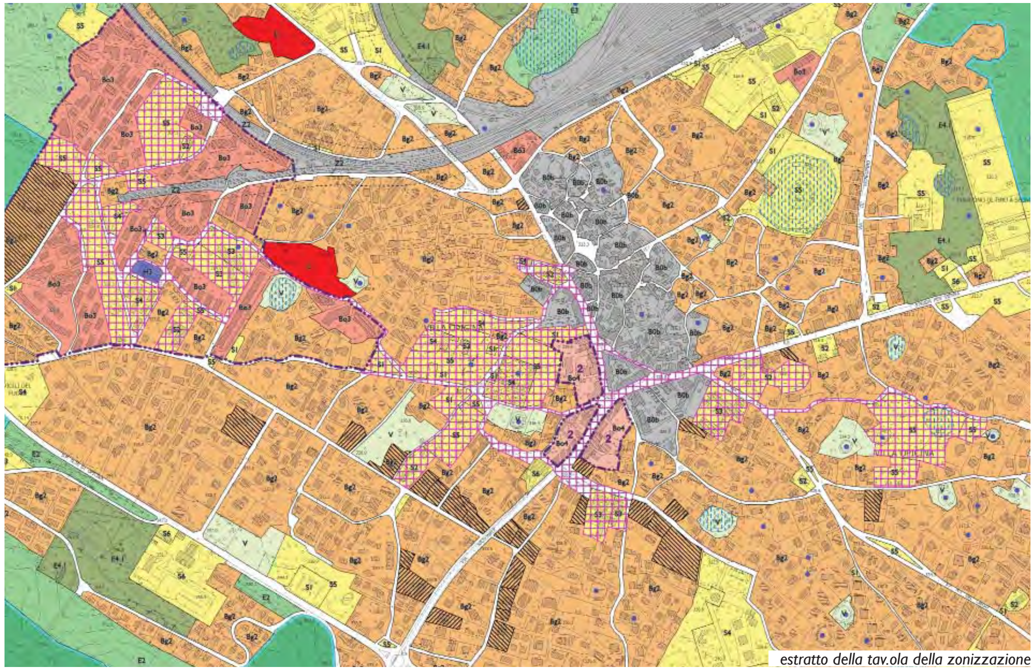


estratto della tav.ola della zonizzazione

Opicina

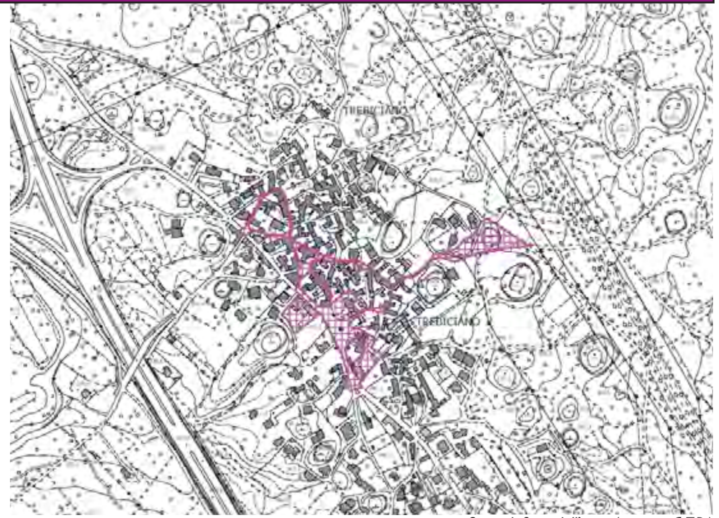


Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)

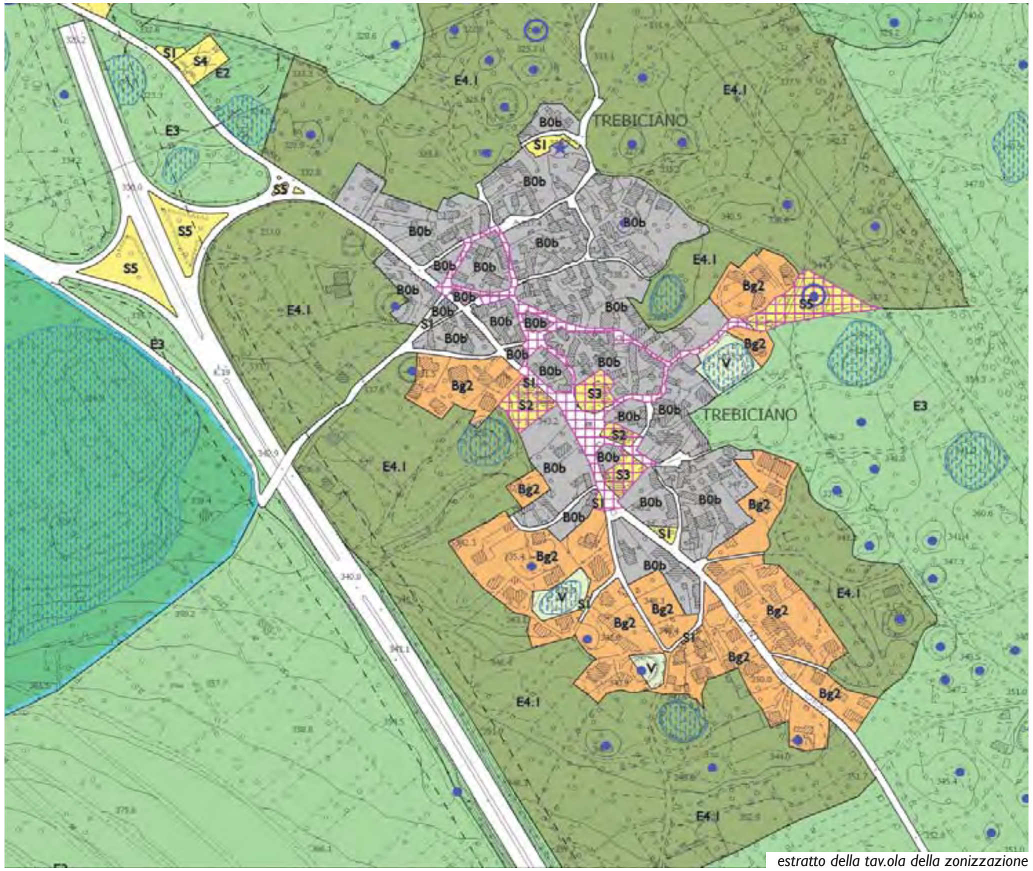


estratto della tav.ola della zonizzazione

Trebiciano

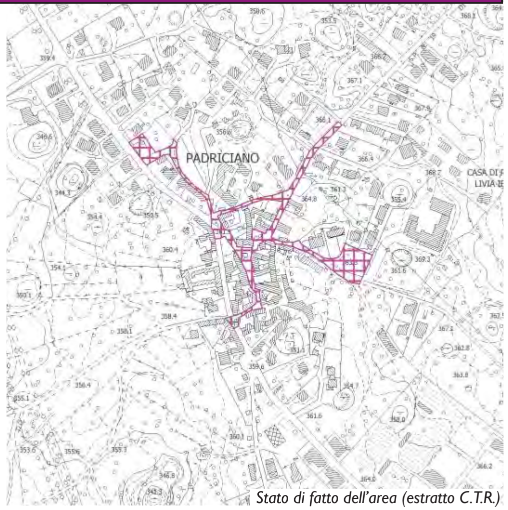


Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)

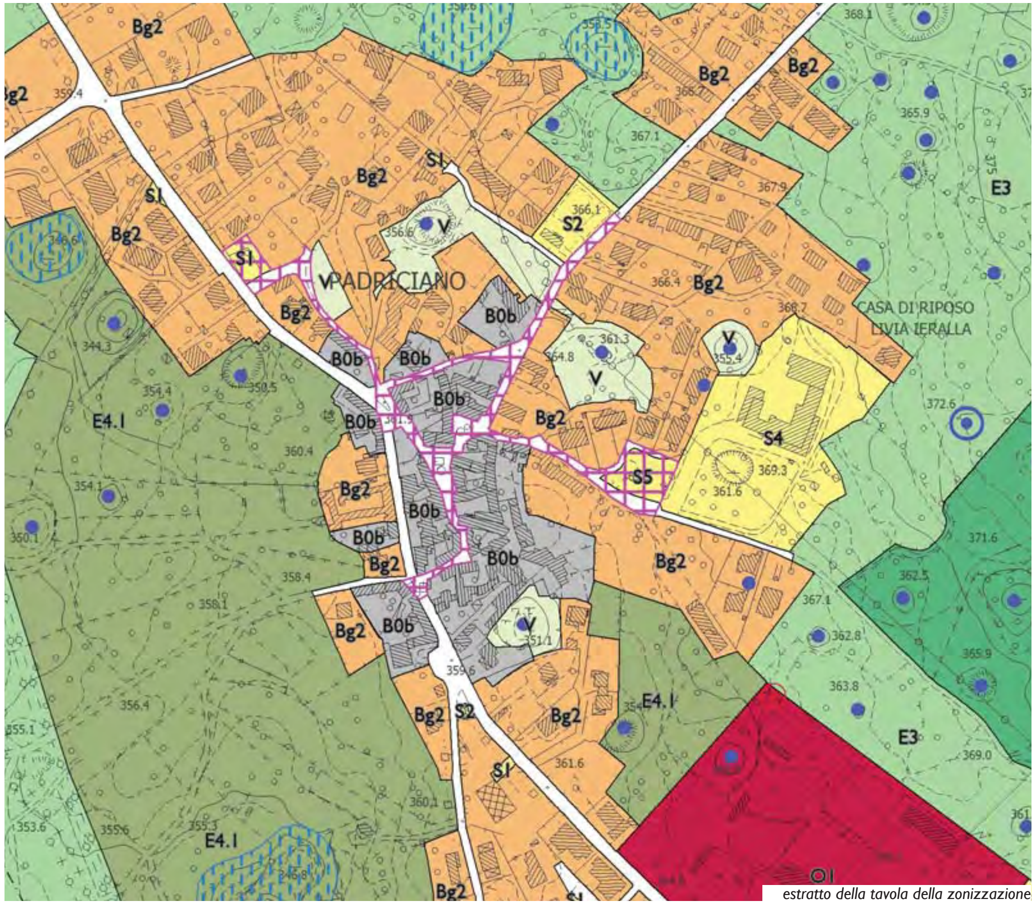


estratto della tav.ola della zonizzazione

Padriciano

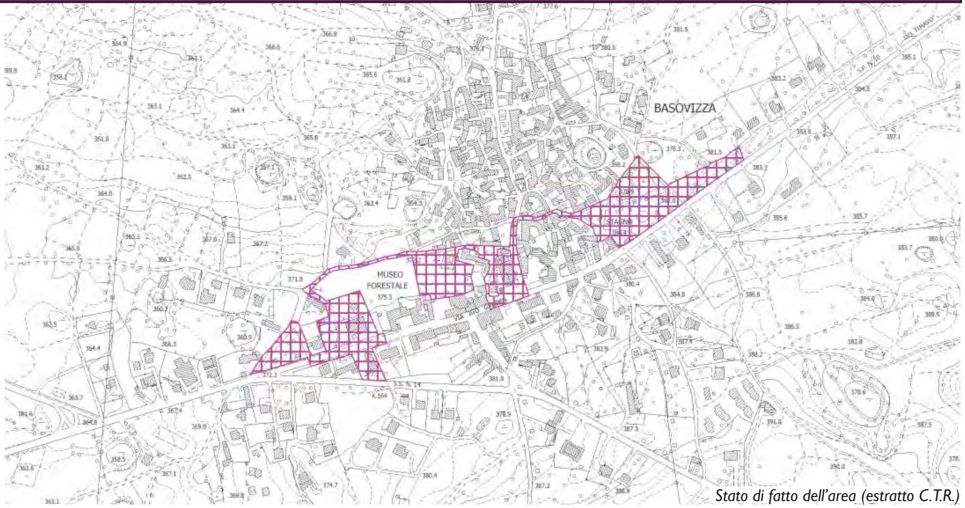


Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)

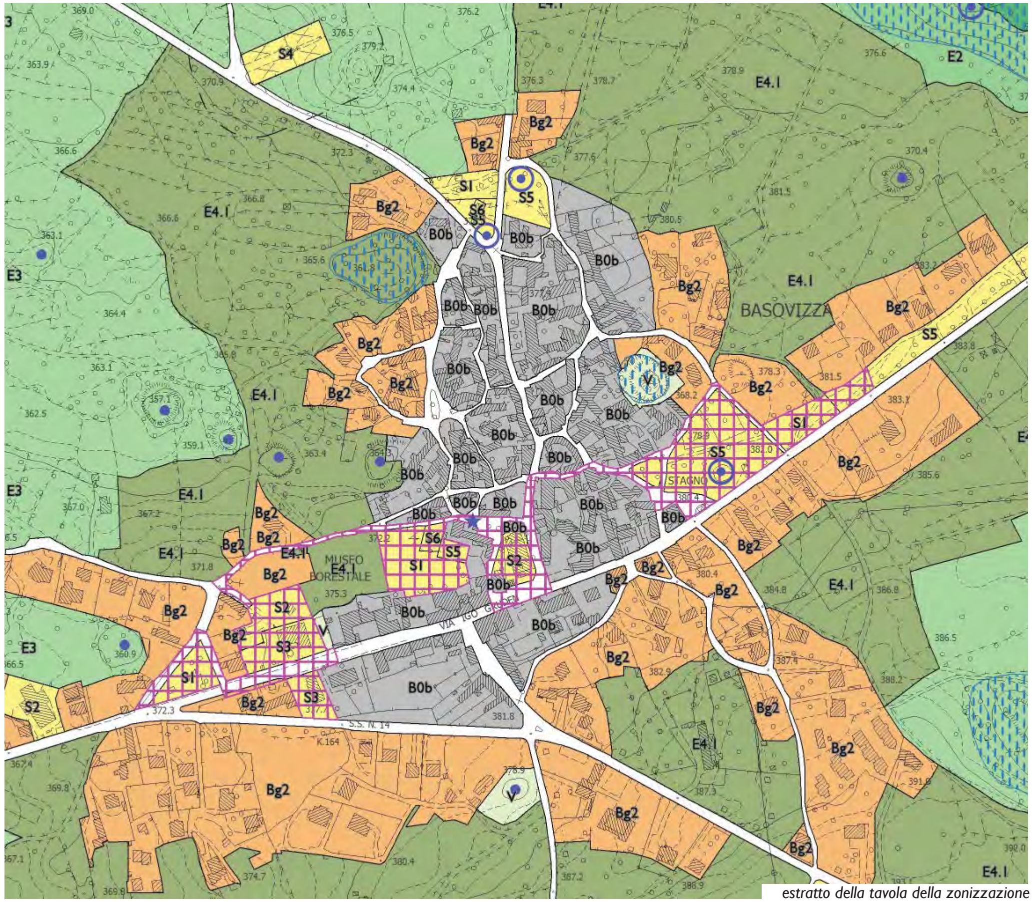


estratto della tavola della zonizzazione

Basovizza



Stato di fatto dell'area (estratto C.T.R.)



estratto della tavola della zonizzazione